

Exposé

Stadthaus in Bonn

**Stadthaus (WEG), zentral, ruhig und nachhaltig
kernsaniiert mit Blick auf Venusberg**



Objekt-Nr. OM-396701

Stadthaus

Verkauf: **1.680.000 €**

53129 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	599,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	319,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	34,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein architektonisch anspruchsvolles, nachhaltig saniertes Stadthaus.

Es handelt sich hierbei um eine exklusive Eigentumswohneinheit innerhalb eines Gebäudeensembles aus Stadthaus und eingeschossigem Hinterhaus. – Die Teilungserklärung befindet sich derzeit in der Vorbereitung. – Das Hinterhaus ist bereits reserviert und nicht Bestandteil dieses Angebots.

Sie erwerben ein privates, energetisch nachhaltig saniertes und mehrfach ausgezeichnetes Stadthaus mit zugewiesenem Sondernutzungsrecht am gemeinsamen Innenhof und für den Carport mit 2 Stellplätzen an der Grundstücksrückseite.

Highlights:

- > Bestlage in Kessenich mit unverbaubarem Venusberg-Blick
- > hochwertige und nachhaltige Kernsanierung 2010/11 (Eichenholzdielen, bulthaup Küche, Holzfenster 3-fach verglast, Sichtestrich)
- > Energieeffizienzklasse A+ (Erdwärme)
- > Solarthermie für Warmwasser
- > Regewasserzisterne für Toilettenspülungen, Gartenbewässerung
- > Teilautarkie durch eigene Stromerzeugung und Speicher
- > Zusatz-Einkommen durch lizenzierte Einliegerwohnung möglich
- > Ausbau Reserve
- > Carport mit 2 Stellplätzen
- > 2 Dachterrassen und Gartensitzplatz, davon eine Dachterrasse mit elektrischem Sonnensegel
- > WallBox

Dieses exklusive Objekt befindet sich in einem der beliebtesten Wohnquartiere von Bonn. Es bietet urbanes Lebensgefühl mit kurzen Wegen und guter Anbindung an ÖV und Autobahn, bei absoluter Ruhe und unverbaubarer Aussicht auf den Venusberg.

Das grosszügige Raumkonzept eignet sich für vielfältige Nutzungskonzepte... – Ideal für Familien und Freiberufler und bietet Gestaltungsspielraum durch eine Ausbaureserve von ca. 36m².

Das gemäss Passivhaus Standard kernsanierte Stadthaus, erstreckt sich über 3 Etagen, +Keller (Technik) und bietet 2 Dachterrassen auf unterschiedlichen Ebenen sowie 1 Einliegerwohnung (möblierte Vermietung mit Lizenz kann übernommen werden).

Zu den Aussenbereichen gehören auch rund 50% (ca. 75 m²) eines sehr grossen geschlossenen und begrüntem Innenhofes von ca. 170m², sowie 2 Stellplätze unter einem Carport auf der Rückseite des Grundstückes. Es steht auch eine WallBox zur Verfügung.

Mögliche Ausbaureserven sind:

- > im EG (ca. 35m²), wo eine weitere Einliegerwohnung mit eigenem Eingang eingebaut werden kann, der Raum privat als Gym mit Sauna, Spielzimmer oder Büro (mit Publikumsverkehr) genutzt werden kann.

Die Planung und Ausführungsüberwachung lag in den Händen der mehrfach ausgezeichneten Architekten von dgj Architektur (dgj.eu), Frankfurt/M.

Gerne präsentieren wir Ihnen bei einem Besichtigungstermin dieses einzigartige Objekt, in das Sie schon bald einziehen könnten...

Ausstattung

Das Stadthaus wurde 2010-11 aufwendig, schweizerisch solide und hochwertig kernsaniert (alle Leitungen wurden ersetzt) und auf Nachhaltigkeit ausgerichtet.

Dazu gehört eine Dämmung gemäss Passivhausstandard, 3-fach verglaste, raumhohe, hochwertige und individuell gefertigte Holzfenster, Wärmepumpe (Erdwärme, v.a. Wandheizung), Solarthermie, automatische Beschattung via Alu-Jalousien, kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmetauscher (ideal für Pollenallergiker), sowie Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung und Toilettenspülung.

Die PV-Anlage mit intelligent gesteuerter Speicherbatterie (hoher Grad an Autarkie) und WallBox für e-Auto können von allen Eigentümern genutzt werden.

Der geringe Energieverbrauch ist im Energieausweis (Verbrauchsausweis) dokumentiert. Die hohe Dämmung in Kombination mit der kontrollierten Be- und Entlüftung erzeugt zu allen Jahreszeiten ein angenehmes Raumklima, sodass man auch in heissen Sommern im Inneren angenehme Temperaturen hat.

Für den Innenausbau wurden ausnahmslos hochwertige und nachhaltige Materialien eingesetzt, wie massive Eichendielen und Sichtestrich Gussböden, Einbauschränke, bulthaup Küche, Sanitärinstallationen von Grohe, Dornbracht, Kaldewei (frei stehende Badewanne).

Das Objekt bietet zudem abwechslungsreiche Aussen- und Grünbereiche:

2 Terrassen, 1 Balkon, einen grossen begrünten und umschlossenen Innenhof, der zusammen mit dem Hinterhaus genutzt wird.

Eine Terrasse verfügt über ein fest installiertes, elektrisches Sonnensegel mit Windsensor.

mehr:

- Instagram: @realestate_bonn

Fordern Sie jetzt das ausführliche Exposé an oder vereinbaren Sie direkt einen Besichtigungstermin.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Zentrale, ruhige Lage in Bonn-Kessenich mit unverbaubarer Aussicht auf den Venusberg.

Kurze Fusswege zu Geschäften des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Schulen aller Stufen in der Nähe und sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Strassenbahn, Bus und Bahn).

Wenn Sie zentral und urban wohnen/arbeiten wollen und gleichzeitig Wert auf einen ruhigen, naturnahen Rückzugsort mit Blick ins Grüne legen, dann sollten Sie sich dieses Objekt nicht entgehen lassen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	25,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Stadthaus / 1. OG

Exposé - Galerie



oberste Dachterrasse



interne Treppe

Exposé - Galerie



bei Nacht, Blick von Terrasse



Stadthaus / 1. OG

Exposé - Galerie



1. OG bulthaup Küche



2. OG Master Bedroom

Exposé - Galerie



2. OG Master Bathroom



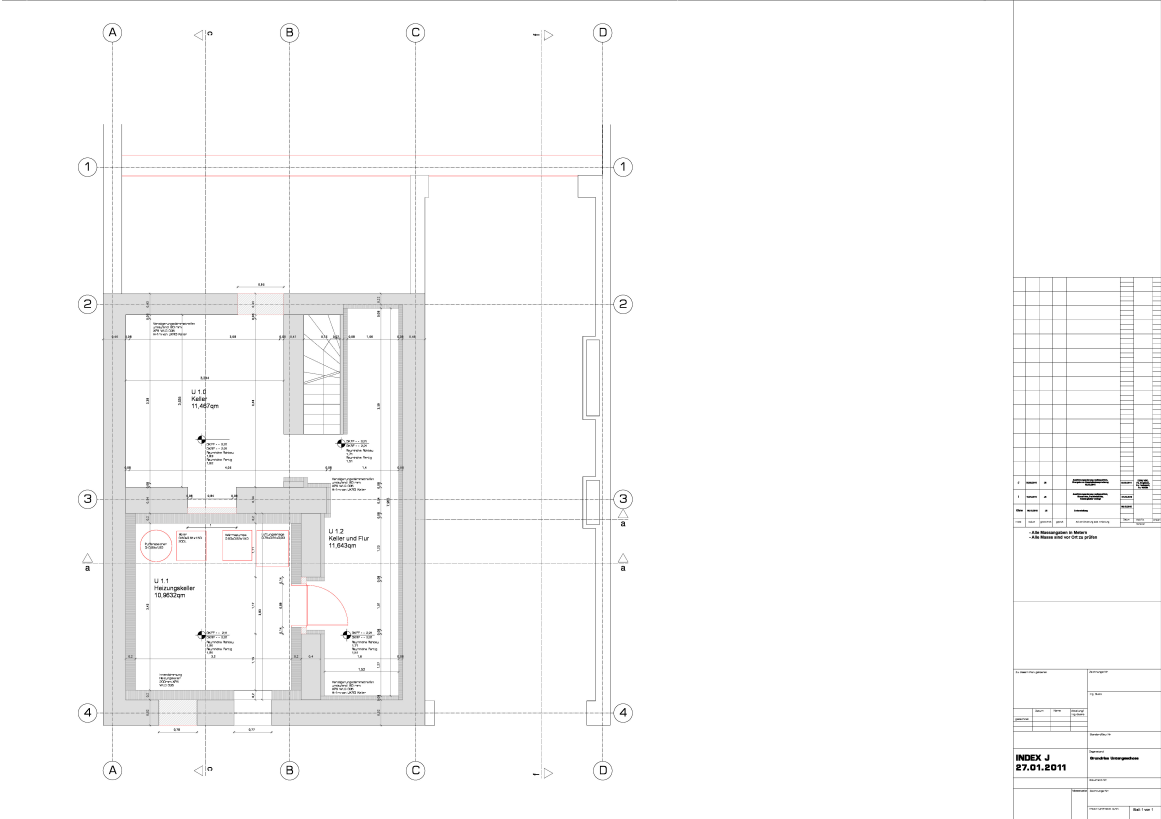
2. OG Master Bathroom

Exposé - Galerie

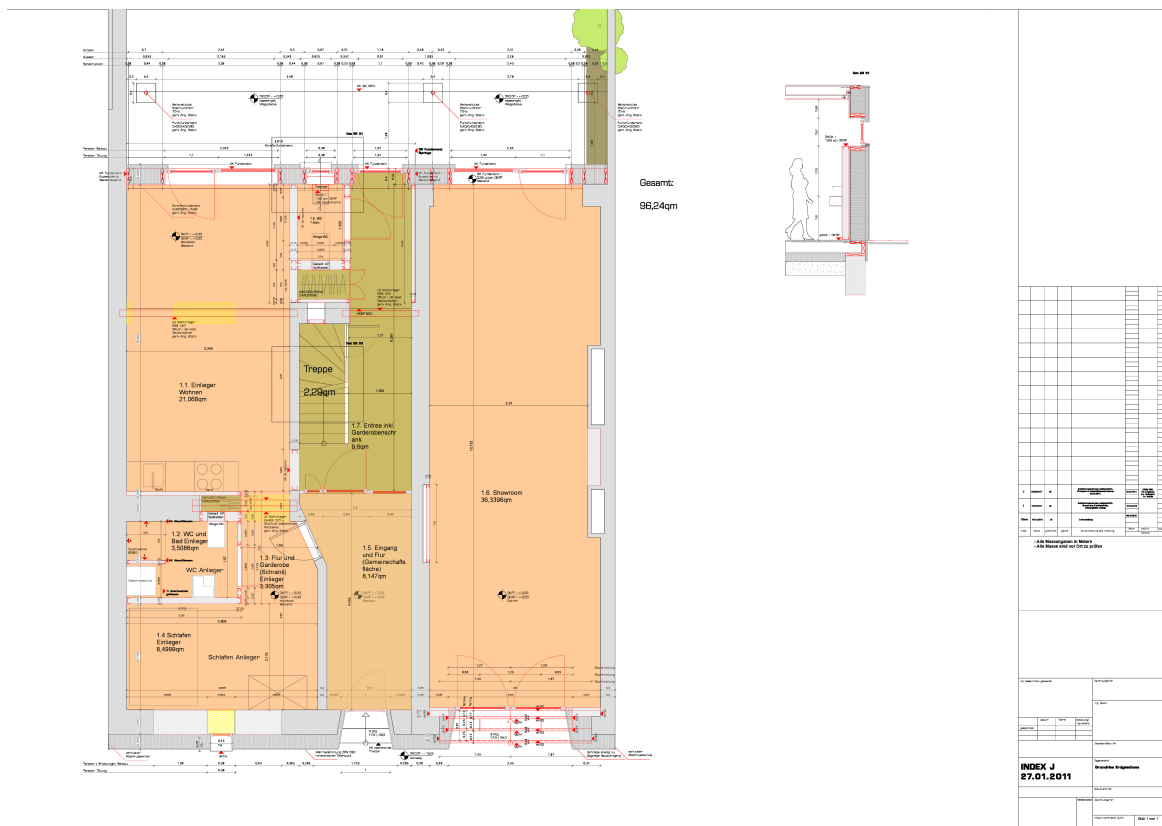


Einliegerwohnung Stadthaus

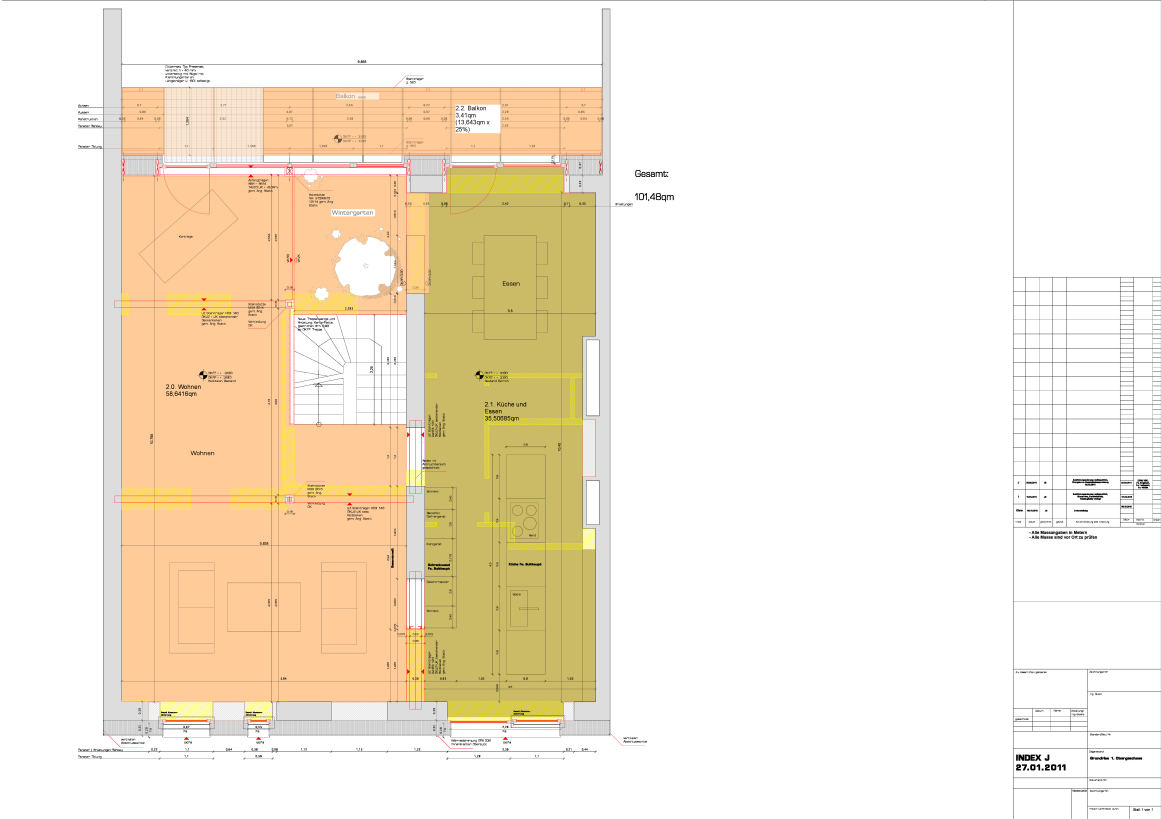
Exposé - Grundrisse



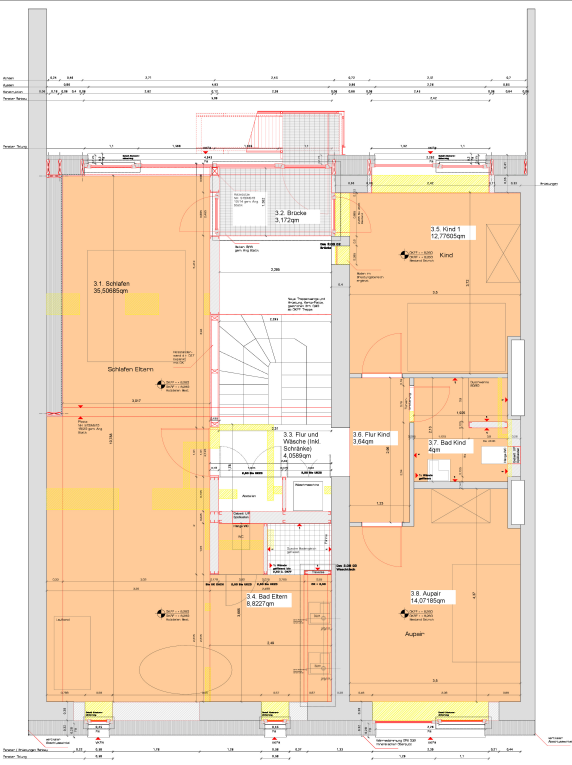
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



<p>INDEX J 27.01.2011</p>	
<p>1. Etage</p>	<p>2. Etage</p>
<p>3. Etage</p>	<p>4. Etage</p>
<p>5. Etage</p>	<p>6. Etage</p>
<p>7. Etage</p>	<p>8. Etage</p>
<p>9. Etage</p>	<p>10. Etage</p>
<p>11. Etage</p>	<p>12. Etage</p>
<p>13. Etage</p>	<p>14. Etage</p>
<p>15. Etage</p>	<p>16. Etage</p>
<p>17. Etage</p>	<p>18. Etage</p>
<p>19. Etage</p>	<p>20. Etage</p>
<p>21. Etage</p>	<p>22. Etage</p>
<p>23. Etage</p>	<p>24. Etage</p>
<p>25. Etage</p>	<p>26. Etage</p>
<p>27. Etage</p>	<p>28. Etage</p>
<p>29. Etage</p>	<p>30. Etage</p>
<p>31. Etage</p>	<p>32. Etage</p>
<p>33. Etage</p>	<p>34. Etage</p>
<p>35. Etage</p>	<p>36. Etage</p>
<p>37. Etage</p>	<p>38. Etage</p>
<p>39. Etage</p>	<p>40. Etage</p>
<p>41. Etage</p>	<p>42. Etage</p>
<p>43. Etage</p>	<p>44. Etage</p>
<p>45. Etage</p>	<p>46. Etage</p>
<p>47. Etage</p>	<p>48. Etage</p>
<p>49. Etage</p>	<p>50. Etage</p>
<p>51. Etage</p>	<p>52. Etage</p>
<p>53. Etage</p>	<p>54. Etage</p>
<p>55. Etage</p>	<p>56. Etage</p>
<p>57. Etage</p>	<p>58. Etage</p>
<p>59. Etage</p>	<p>60. Etage</p>
<p>61. Etage</p>	<p>62. Etage</p>
<p>63. Etage</p>	<p>64. Etage</p>
<p>65. Etage</p>	<p>66. Etage</p>
<p>67. Etage</p>	<p>68. Etage</p>
<p>69. Etage</p>	<p>70. Etage</p>
<p>71. Etage</p>	<p>72. Etage</p>
<p>73. Etage</p>	<p>74. Etage</p>
<p>75. Etage</p>	<p>76. Etage</p>
<p>77. Etage</p>	<p>78. Etage</p>
<p>79. Etage</p>	<p>80. Etage</p>
<p>81. Etage</p>	<p>82. Etage</p>
<p>83. Etage</p>	<p>84. Etage</p>
<p>85. Etage</p>	<p>86. Etage</p>
<p>87. Etage</p>	<p>88. Etage</p>
<p>89. Etage</p>	<p>90. Etage</p>
<p>91. Etage</p>	<p>92. Etage</p>
<p>93. Etage</p>	<p>94. Etage</p>
<p>95. Etage</p>	<p>96. Etage</p>
<p>97. Etage</p>	<p>98. Etage</p>
<p>99. Etage</p>	<p>100. Etage</p>

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 26.07.2034

Registriernummer: NW-2024-005236776

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Mechenstrasse 25 53129 Bonn		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2010		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2010		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A _N)	404	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien ³	Art: Wärmepumpe, Solarthermie, Photovoltaikanlage	Verwendung: Heizen und Warmwasserbereitung, Strom	
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<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 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 beigefügt (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)
Peter Reul Energieberater
McMakler Energie GmbH
Am Postbahnhof 17
10243 Berlin

McEnergieausweis
McMakler Gruppe

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 26.07.2024

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 16.10.2023

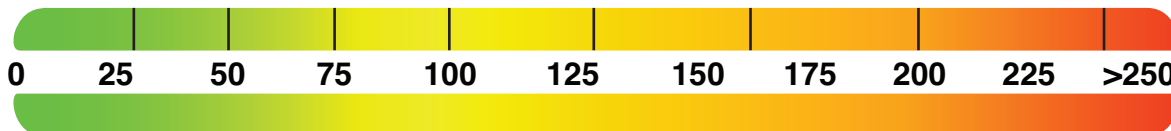
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005236776

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- 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 Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
		Summe ⁸ :	<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
<input type="text"/>	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %
	Summe ⁸ :

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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_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 Mehrfachnennungen möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

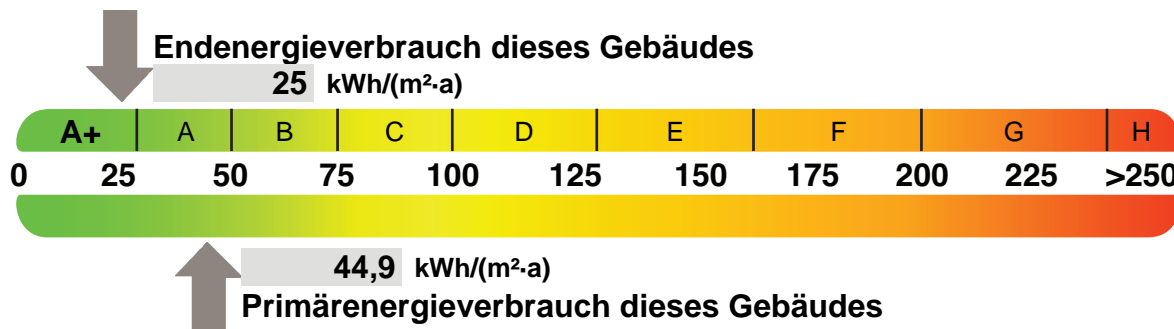
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2024-005236776

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 13,97 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

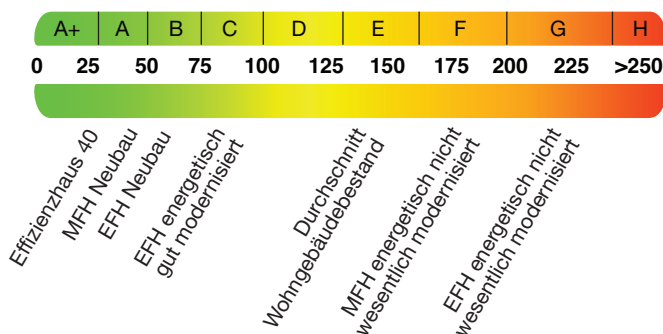
25 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2021	Strom netzbezogen	1,8	8.225	1.480	6.744	1,17
01.01.2022	31.12.2022	Strom netzbezogen	1,8	8.194	1.474	6.719	1,36
01.01.2023	31.12.2023	Strom netzbezogen	1,8	7.792	1.402	6.389	1,39

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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) 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.

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 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2024-005236776

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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.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 16.10.2023

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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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