

Exposé

Mehrfamilienhaus in Osnabrück

Attraktives MFH mit Potential



Objekt-Nr. OM-420843

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **780.000 €**

Ansprechpartner:
I.Ospelkaus

Spindelstrasse 36a
49074 Osnabrück
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1958	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	231,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	33	Zustand	saniert
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	235,00 m²	Badezimmer	3
Nutzfläche	150,00 m²	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Solide Werte in begehrter Lage – sofort nutzbar oder weiterentwickelbar

Diese attraktive Immobilie überzeugt auf ganzer Linie: durchdachte Grundrisse, helle und freundliche Wohnräume sowie ein solides, komplett saniertes Gebäude. Die gehobene Ausstattung sorgt für eine exzellente Vermietbarkeit und langfristige Wertstabilität.

Besonders spannend: Die Dachgeschosswohnung ist aktuell leer – perfekt für flexible Nutzung oder Eigennutzung. Zusätzlich bietet das obere Dachgeschoss die Möglichkeit, eine vierte Wohneinheit (Appartement) auszubauen oder die vorhandene Dachgeschosswohnung zu erweitern.

Diese zusätzlichen Optionen steigern sowohl den Wohnwert als auch die Rendite.

Das Objekt wurde in den vergangenen Jahren fortlaufend instand gehalten und saniert, so dass keine größeren Sanierungsmaßnahmen zu erwarten sind.

Aufgrund der bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen ist mit einer Restnutzungsdauer (RND) von ca. 58 Jahren zu rechnen.

2018 Fensteraustausch DG

2018 Neue GB-Heizung WE 2 DG

2012 Energetische Dachdämmung + Eindeckung

2006 Neue GB-Heizung WE 1 EG + WE 2 OG

2006 Neue Fenster WE 1 EG + WE 2 OG

2006 Neue Bäder WE 1 EG + WE 2 OG

2006 Neue Böden WE 1 EG + WE 2 OG

2006 Elektro neu (Zählerkästen), Kellerrenovierung

MFH mit 3 Wohneinheiten:

EG WE 1 ca. 83 m² Wohnfläche +Gartennutzung (z.Zt.vermietet)

OG WE 2 ca. 82 m² Wohnfläche +Balkon (z.Zt.vermietet)

DG WE 3 ca. 78 m² Wohnfläche +Balkon (z.Zt. leer)

Mieteinnahmen :

WE 1 - 730 € ist (8,80/m²)

WE 2 -660 € Ist (8,05 €/m²)

WE 3- 880 € Soll (11,00/m²)

Gesamt z.Zt. ca. 2.270 €/mtl.

Gesamt z.Zt.ca. 27.240 €/Jahr

Durchschn. Mietspiegel 2025 Wüste: 11,12 €/m²

Mieterhöhungen gesamt auf 29.750 €/Jahr kurzfristig möglich.

Durch die Neuvermietung der leerstehenden Einheit sowie moderate Anpassung der Bestandsmieten an Vergleichsmieten besteht kurzfristig sehr gutes Entwicklungspotential!

Ausstattung

In allen Wohneinheiten ist jeweils eine Einbauküche integriert.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Kontakt

Privatverkauf – keine Makleranfragen!

Bitte Anfragen nur von ernsthaften Interessenten / Investoren mit Angabe Ihrer persönlichen Beweggründe, Kontaktdaten/Telefonnummer (Bonitätsnachweis/Finanzierungszusage)

Lage

Attraktive und beliebte Lage.

Die Spindelstraße 36a liegt im Stadtteil Wüste in Osnabrück, einem dicht besiedelten, aber auch grünen Gebiet, das direkt an die Innenstadt angrenzt und fußläufig gut angebunden ist.

Die Wohngegend zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohnbebauung und Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten aus. Wüste liegt in einem zentralen und dicht besiedelten Viertel südlich der Innenstadt, das sich durch eine Mischung aus älterer Bebauung und grünen Ecken auszeichnet, nahe der Grenze zu Hellern und der Kalkhügel-Südstadt, gut angebunden und beliebt bei Bewohnern.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	110,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer WE 3 DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer WE 3 DG



Zimmer WE 3 DG



Küche WE 3 DG

Exposé - Galerie



Flur WE 3 DG



Bad WE 3 DG



Garten

Exposé - Galerie



WE 1 EG Flur



WE 1 EG Küche



WE 1 EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie

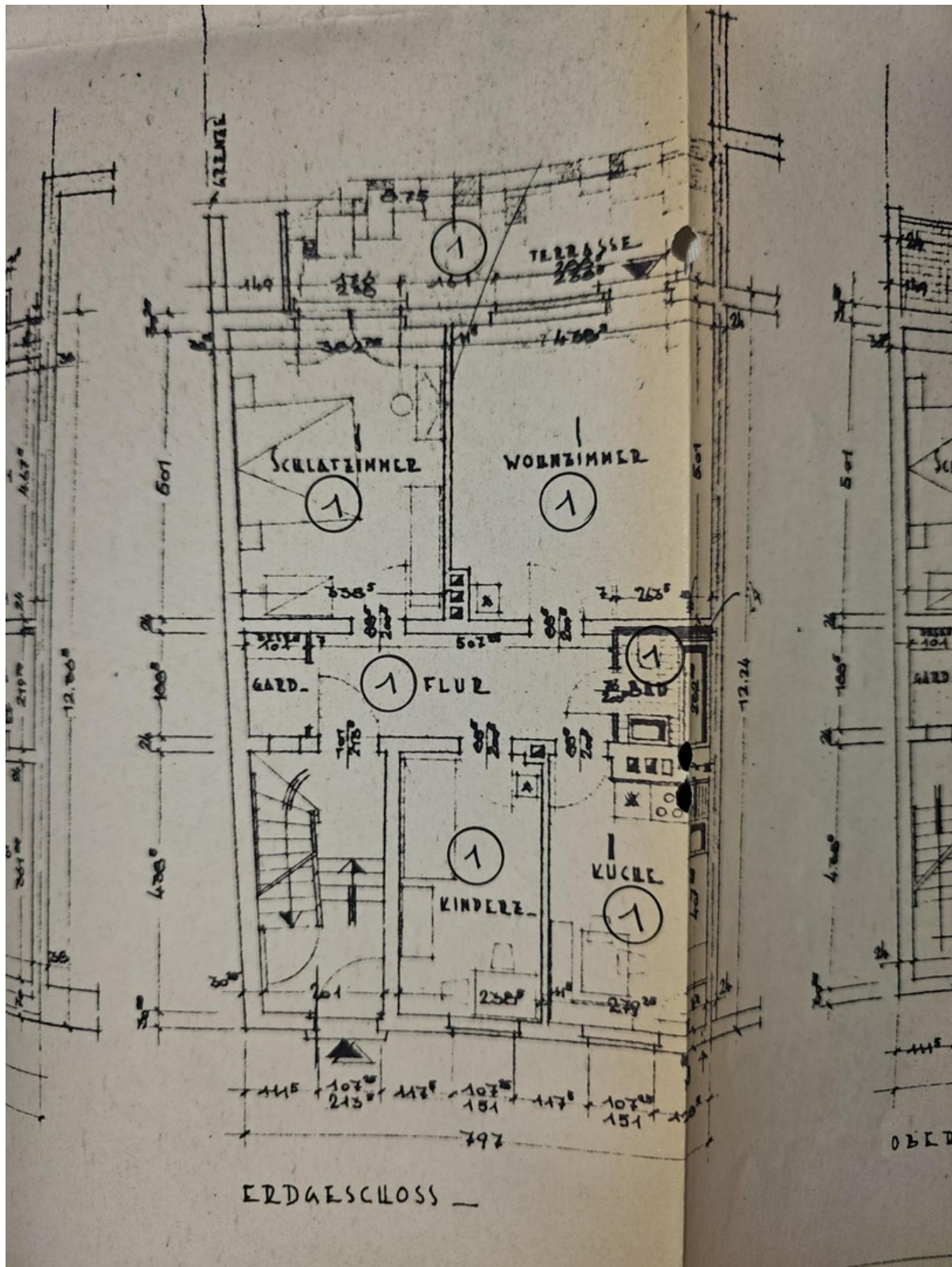


WE 1 EG Schlafzimmer



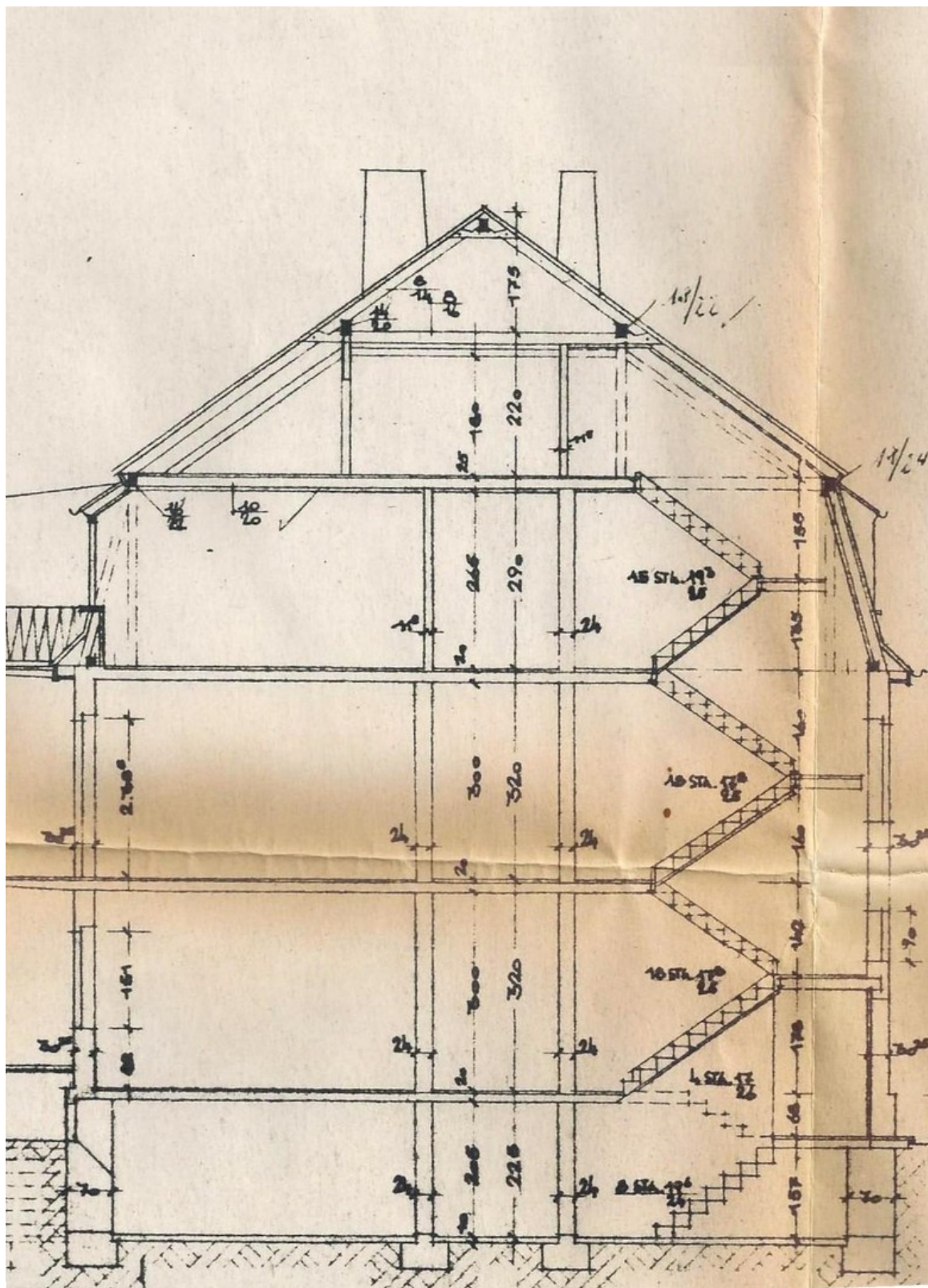
WE 1 EG Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Schnitt

Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung nach DIN 283

=====

Wohnhaus Hürländer, Spindelstraße 36 A, 4500 Osnabrück

1. Erdgeschosswohnung

Wohnzimmer	$4,385 \times 5,01 - 0,32 \times 0,625$	$= 21,77 \text{ qm}$
Schlafzimmer	$(3,8275 + 3,385) : 2 \times 5,01$	$= 18,09 \text{ qm}$
Kinderzimmer	$2,385 \times 4,385$	$= 10,46 \text{ qm}$
Küche	$2,7975 \times 4,385 - 2,70 \times 0,32$	$= 11,41 \text{ qm}$
Bad	$2,635 \times 2,01 + 0,75 \times 0,32$	$= 5,54 \text{ qm}$
Flur, Garderobe	$(5,0725 + 1,01) \times 1,885$	$= 11,47 \text{ qm}$
Terrasse	$2,20 \times 7,25 : 4$	$= 3,99 \text{ qm}$
	Wohnfläche	<u><u>82,73 qm</u></u>

$$82,73 \text{ qm} \times 0,97 = 80,25 \text{ Qm} = \frac{34,09}{100}$$

2. Obergeschosswohnung

Wohnzimmer	$4,385 \times 5,01 - 0,32$	
	$\times 0,625$	$= 21,77 \text{ qm}$
Schlafzimmer	$(3,8275 + 3,385) : 2$	
	$\times 5,01$	$= 18,09 \text{ qm}$
Kinderzimmer	$2,385 \times 4,385$	$= 10,46 \text{ qm}$
Küche	$2,7975 \times 4,385 -$	
	$2,70 \times 0,32$	$= 11,41 \text{ qm}$
Bad	$2,635 \times 2,01 + 0,75$	
	$\times 0,32$	$= 5,54 \text{ qm}$
Flur, Garderobe	$(5,0725 + 1,01) \times 1,885$	$= 11,47 \text{ qm}$
Balkon	$8,38 \times 1,50 : 4$	$= 3,14 \text{ qm}$
		<hr/>
Wohnfläche		$= 81,88 \text{ qm}$

$$81,88 \text{ qm} \times 0,97 = 79,42 \text{ qm} = \frac{33,74}{100}$$

3. Dachgeschosswohnung

Wohnzimmer	$4,385 \times (4,76 - \frac{0,30}{2}) = 20,57 \text{ qm}$
Schlafzimmer	$(3,8275 + 3,385) : 2 \times (4,885 - \frac{0,30}{2}) + 1,87 \times \frac{0,30}{2} = 17,37 \text{ qm}$
Kinderzimmer	$2,385 \times (4,385 - \frac{0,30}{2}) + (0,885 \times \frac{0,30}{2}) = 10,23 \text{ qm}$
Küche	$2,7925 \times 4,385 - 2,70 \times 0,32 = 11,41 \text{ qm}$
Bad	$2,635 \times 2,01 + 0,75 \times 0,32 = 5,54 \text{ qm}$
Flur, Garderobe	$(5,0725 + 1,01) \times 1,885 = 11,47 \text{ qm}$
Balkon	$4,00 \times 1,50 : 4 = 1,50 \text{ qm}$
Wohnfläche	$= 78,09$

$$78,09 \text{ qm} \times 0,97 = 75,75 \text{ qm} = \frac{32,17}{100}$$

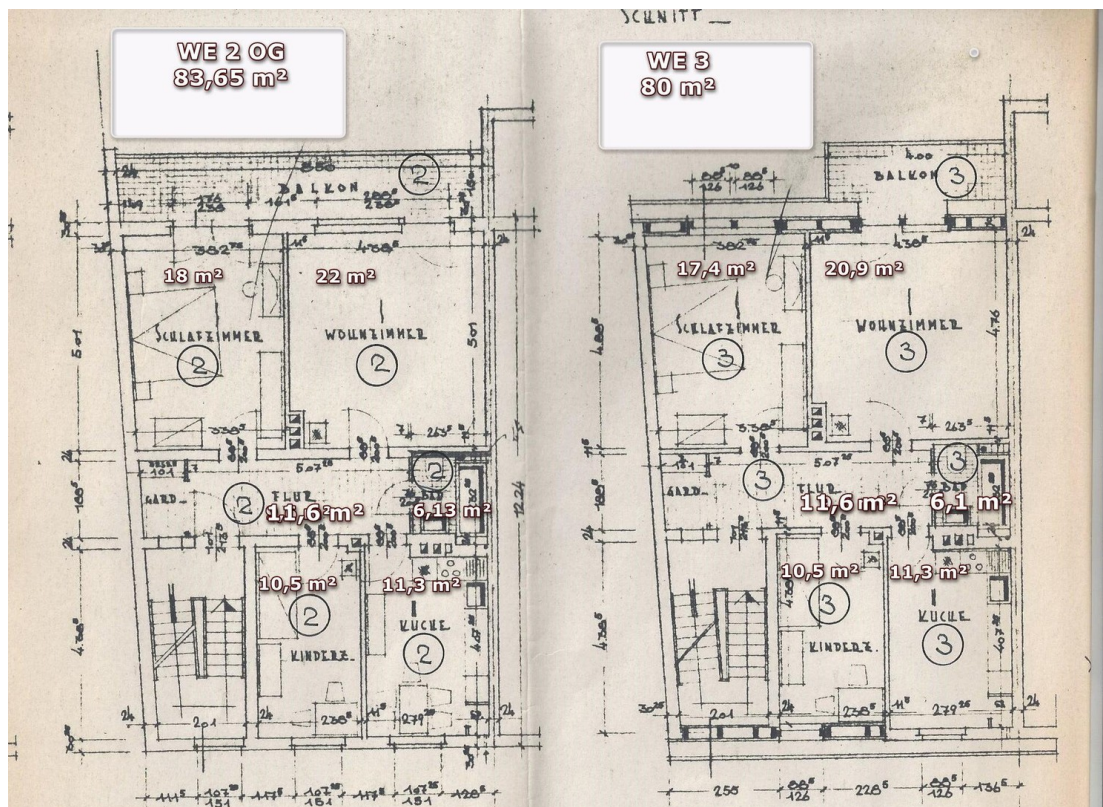
Gesamtwohnfläche = 235,42 qm = 100

Osnabrück, den 27.11.92



Wohnflächenberechnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss OG + DG

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Link zum Videorundgang

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

Gültig bis: 15.01.2036

Registriernummer: NI-2022-004196099

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Spindelstrasse 36a, 49074 Osnabrück		
Gebäudeteil ¹	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	1958, im Jahr 2012 saniert		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	2006, 2012		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A _N)	278 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Erdgas L		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Erdgas L, Erdgas L		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung)		

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)



Energieberatung + Ingenieurbüro
Dipl.-Ing Iris Ospelkaus,
Eckenhagener Str. 13
51580 Reichshof

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 15.01.2026

¹ nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

² Mehrfachangaben möglich

³ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020

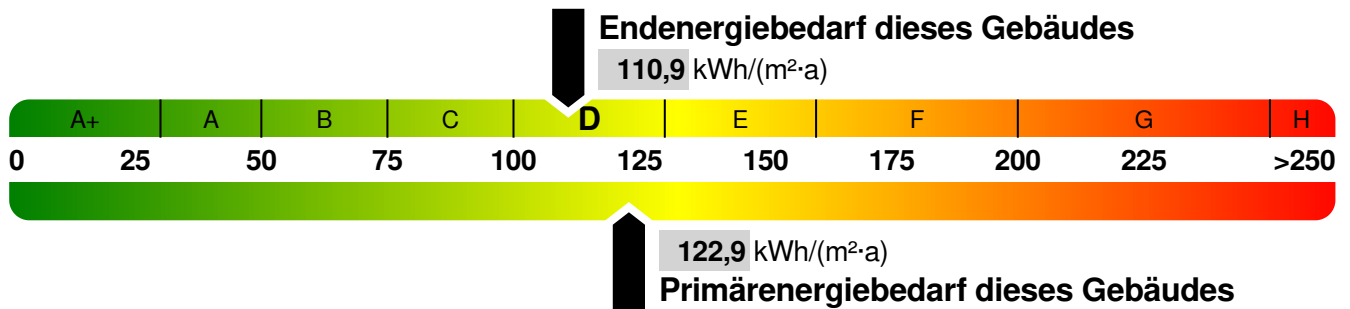
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2022-004196099

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 27,0 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H'_T

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

110,9 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien²

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

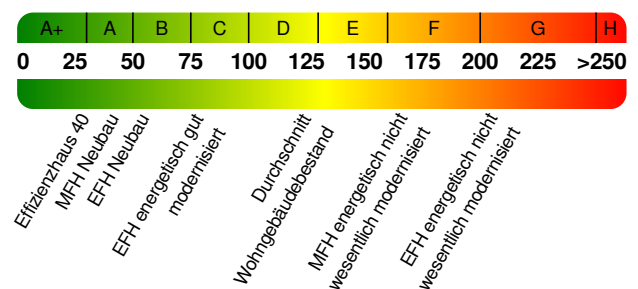
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
Summe:		

Maßnahmen zur Einsparung²

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 19 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 Endenergie³



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

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

² nur bei Neubau

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

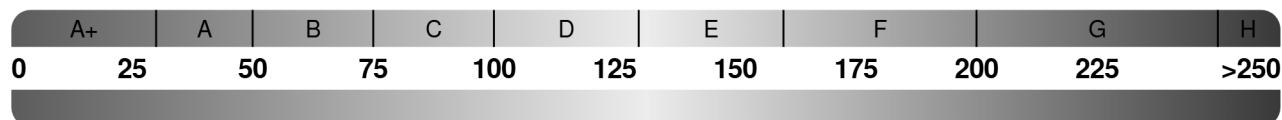
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

Energieverbrauch

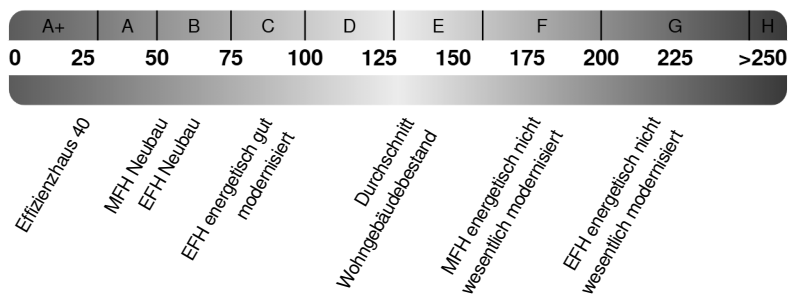


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie ²



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) 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2022-004196099

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 Angabe)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	Kellerdecke eben, unterseitig dämmen	X		lang	mittel
2	Außenwand gg. Außenluft	Außendämmung, Wärmedämmverbundsystem	X		lang	mittel
3	Sonstiges	Haustür erneuern	X		lang	mittel
4						
5						

☐ 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:

www.zukunft-haus.info

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 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. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

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.

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 zu erneuerbaren 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 Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigt.

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.

Videorundgang WE 3 Dachgeschoss (Leerstand)

<https://youtube.com/shorts/3g96BEBqYXg?si=1j0utLBrIaQgACGs>

Videorundgang oberstes Dachgeschoss + Treppenhaus

https://youtube.com/shorts/IlAuxqi_N3o?feature=share