

# Exposé

## Wohnung in Köln

**Domblick & Panorama-Balkon im Erstbezug nach  
Kernsanierung: 2-Zimmer-Wohnung im Uni-Center Köln!**



Objekt-Nr. OM-424585

### Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexander Welter

Luxemburger Straße 124-136  
50939 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	45	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	600 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung bietet ein außergewöhnliches Wohnerlebnis – gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer wie für Kapitalanleger. Ein besonderes Highlight ist der über die gesamte Wohnungsbreite verlaufende Balkon, der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Von hier aus eröffnen sich eindrucksvolle Ausblicke auf die Kölner Skyline mit Domblick sowie stimmungsvolle Sonnenuntergänge.

Beim Betreten der Wohnung überzeugt die durchdachte und funktionale Raumaufteilung: Geradeaus befindet sich das Schlafzimmer, zur rechten Seite das modern gestaltete Badezimmer und zur linken Seite der offen konzipierte Wohn- und Küchenbereich. Diese klare Struktur ermöglicht eine optimale Nutzung der Wohnfläche und ein angenehmes Wohngefühl.

Das Badezimmer ist zeitgemäß ausgestattet und verfügt über eine ebenerdige Dusche, WC, Waschbecken sowie einen Handtuchtrockner, der zusätzlichen Komfort bietet.

In der gesamten Wohnung sorgen großflächige, bodentiefe Fenster für ein hohes Maß an Tageslicht und eine helle, freundliche Atmosphäre. Der Balkon erweitert den Wohnraum um einen attraktiven Außenbereich, von dem aus Sie den Anblick der Kölner Skyline genießen.

Der offen gestaltete Wohnbereich besticht durch seine Großzügigkeit und Helligkeit. Auf der linken Seite befindet sich die vollausgestattete Einbauküche, die ideal auf den Alltag abgestimmt ist. Zur Ausstattung gehören eine Spülmaschine und Waschmaschine des Herstellers Zanussi, ein Induktionskochfeld, ein Backofen, ein Kühlschrank mit Gefrierkombination sowie eine Dunstabzugshaube – beste Voraussetzungen für ein ideales Kocherlebnis!

Ein der Wohnung zugeordneter Kellerraum schafft zusätzlichen Stauraum. Auch das Gebäude selbst überzeugt durch hohen Komfort: Neun Aufzüge, verteilt auf drei Aufzugsbereiche mit jeweils drei Aufzügen, sorgen für kurze Wartezeiten. Zu den Allgemeinflächen zählen eine repräsentative Lobby mit Empfang und Pförtner, ein separater Mülltonnenbereich sowie ein Fahrradunterstand.

Für Kapitalanleger lassen sich bei möblierter Vermietung mindestens 25 € / m<sup>2</sup> erzielen, was einer Mietrendite von 5,3% entspricht!

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2026 umfassend kernsaniert und präsentiert sich in einem modernen und hochwertigen Zustand. Lediglich die vorhandenen Fenster, die Heizkörper im Wohn- und Schlafzimmer sowie die bestehenden Elektrokanäle wurden nicht erneuert. Alle übrigen Gewerke wurden umfassend überarbeitet bzw. neu ausgeführt. Zusätzlich verfügt die Wohnung über Rauchabzüge im Schlafzimmer und Wohnzimmer (Deckenbereich) sowie in der Küche (Wandbereich).

Die Kernsanierung umfasst vor allem folgende Bestandteile:

- Neue Bodenbeläge inklusive Fußleisten
- Neue Türen und Türzargen
- Komplett erneuerte Boden- und Wandverfliesung im Badezimmer
- Sämtliche Sanitäranlagen inklusive neuer Verrohrungen
- Neue Einbauküche
- Vollständig erneuerte Elektrik inklusive Schaltergarnitur, Leuchtmittel und Gegensprechanlage
- Überarbeitung aller Wände und Decken

Das Uni-Center Köln ist an das städtische Fernwärmennetz angeschlossen und wird über Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) versorgt. Bei diesem effizienten Versorgungskonzept werden Strom und Wärme zentral erzeugt und die entstehende Nutzwärme dem Gebäude über Fernwärme

zugeführt. KWK-Fernwärme zeichnet sich durch einen hohen Gesamtwirkungsgrad, eine zuverlässige Versorgung sowie einen gegenüber Einzelheizungen reduzierten CO<sub>2</sub>-Ausstoß aus. Die Heizungsanlage wurde zuletzt in 1988 erneuert.

Zwar wurde im Gesamtgebäude des Uni-Centers in Teilbereichen historisch Asbest in Bodenaufbauten verbaut, in der Wohnung selbst befindet sich jedoch ausdrücklich kein Asbest! Im Rahmen der Kernsanierung wurden sämtliche Bodenaufbauten vollständig entfernt und fachgerecht erneuert.

Vorhandene Möbelstücke können nach Absprache optional übernommen werden, was für einen kurzfristigen Einzug einen zusätzlichen Vorteil darstellt.

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## **Lage**

Die Eigentumswohnung befindet sich im bekannten Uni-Center Köln, einer der prägnantesten und zugleich nachgefragtesten Wohnlagen Kölns. Die Kombination aus urbaner Zentralität, hervorragender Infrastruktur und langfristig stabiler Nachfrage macht diesen Standort gleichermaßen attraktiv für Eigennutzer wie für Kapitalanleger.

Eigennutzer profitieren von der unmittelbaren Nähe zur Kölner Innenstadt, kurzen Wegen zu Universitäten, Kliniken und zahlreichen Arbeitgebern sowie einer ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Straßenbahn- und Buslinien befinden sich direkt am Objekt und gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit aller Stadtteile. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, während der nahegelegene Grüngürtel und der Stadtwald wertvolle Rückzugs- und Erholungsräume bieten.

Für Investoren bietet das Uni-Center seit Jahrzehnten eine konstant hohe Vermietbarkeit. Die Nachfrage von Studierenden, Berufstätigen, medizinischem Personal und Pendlern sorgt für geringe Leerstandsrisiken und stabile Mieterträge. Die zentrale Lage, die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die kontinuierlich hohe Wohnraumnachfrage in Köln bilden eine verlässliche Grundlage für nachhaltige Wertstabilität und langfristiges Entwicklungspotenzial.

Diese Lage verbindet Lebensqualität mit Investitionssicherheit – eine seltene Kombination in einem der gefragtesten Wohnungsmärkte Deutschlands.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	157,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Diele

# Exposé - Galerie



Diele



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

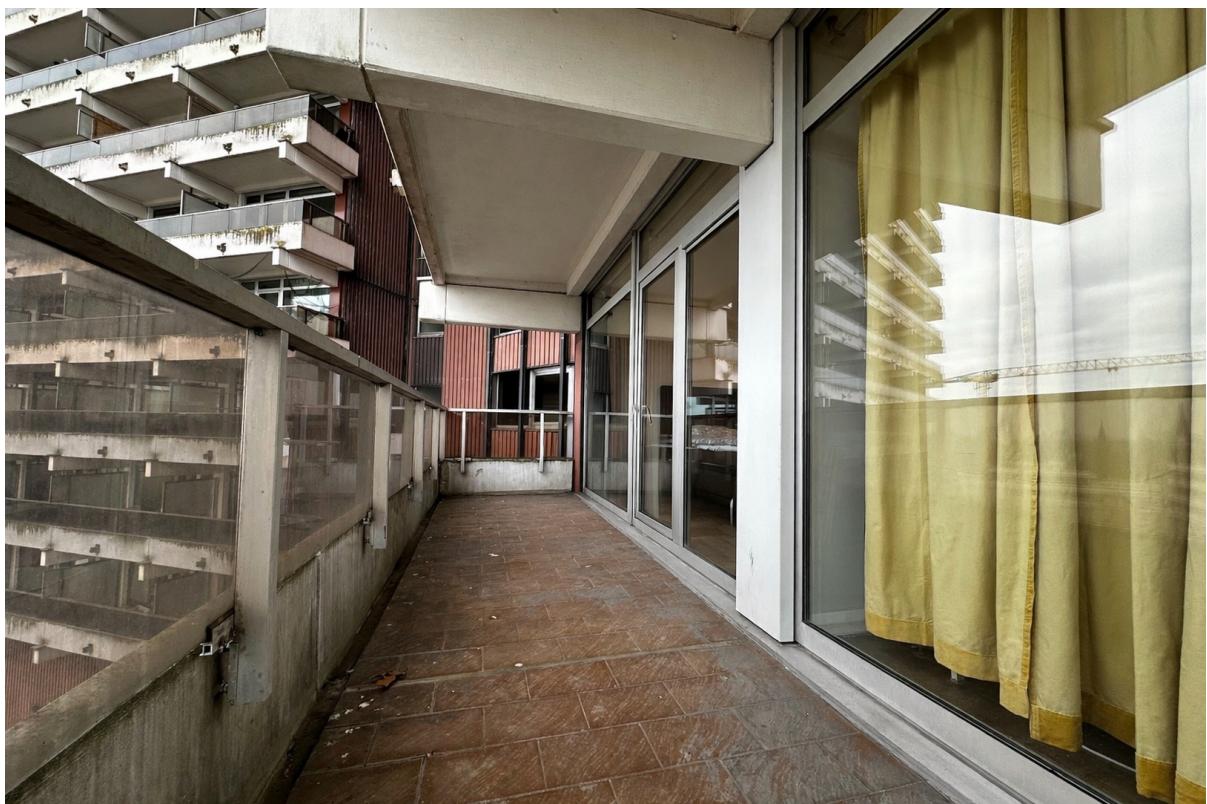


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon

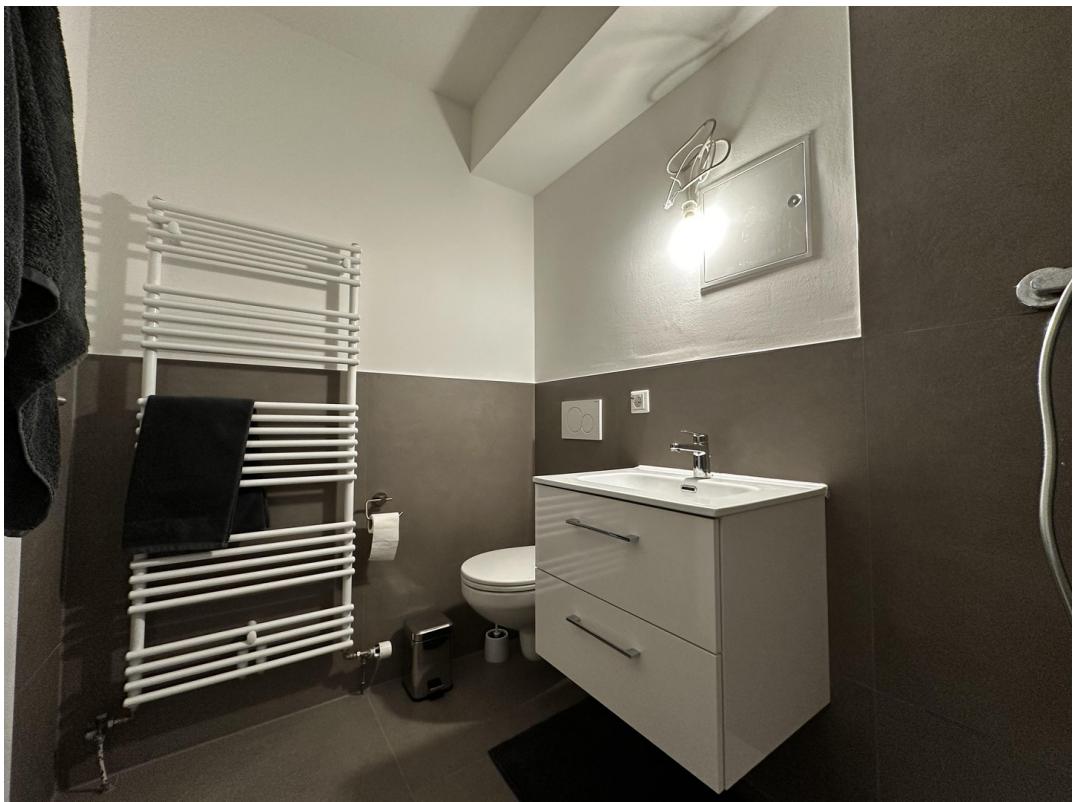


Diele

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Aussicht



Aussicht

# Exposé - Galerie



Aussicht



Aussicht

# Exposé - Galerie



Etagenflur



Etagenflur

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Etagenflur - Aufzüge

# Exposé - Galerie

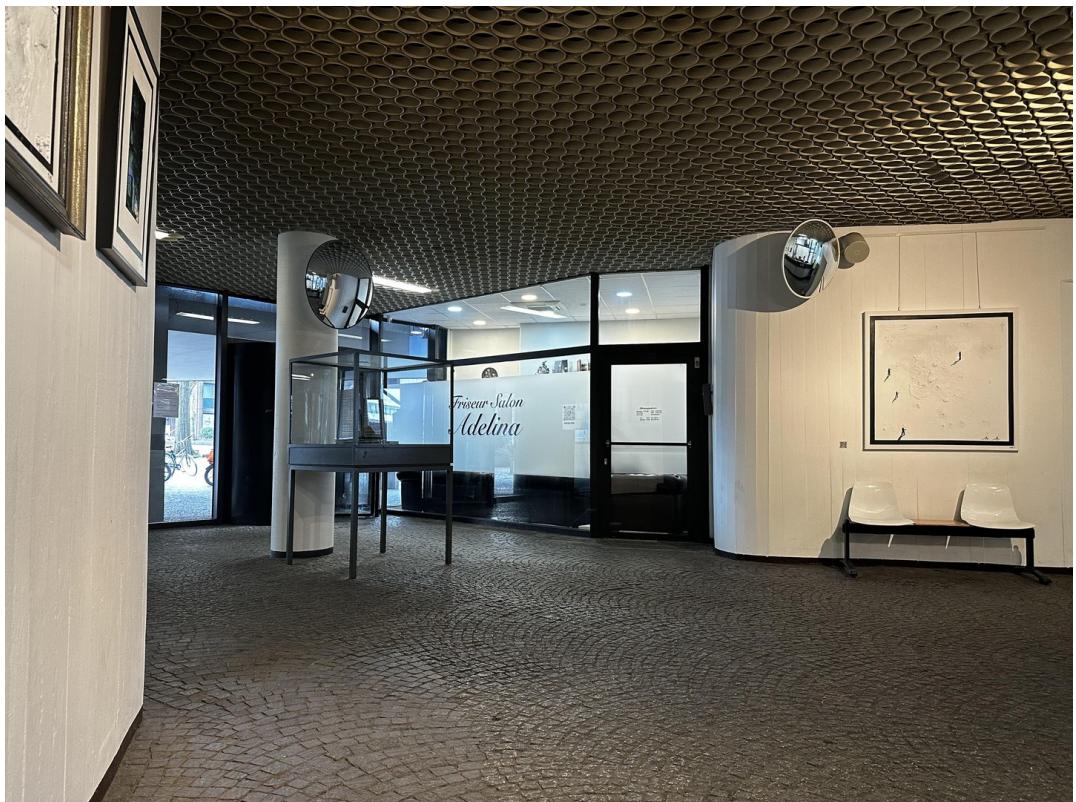


Aufzug innen



Lobby / Empfang

# Exposé - Galerie



Lobby / Empfang



Lobby / Empfang

# Exposé - Galerie



Mülltonnenbereich



Fahrradunterstand

# Exposé - Galerie



Umgebung



Außenansicht

# Exposé - Galerie

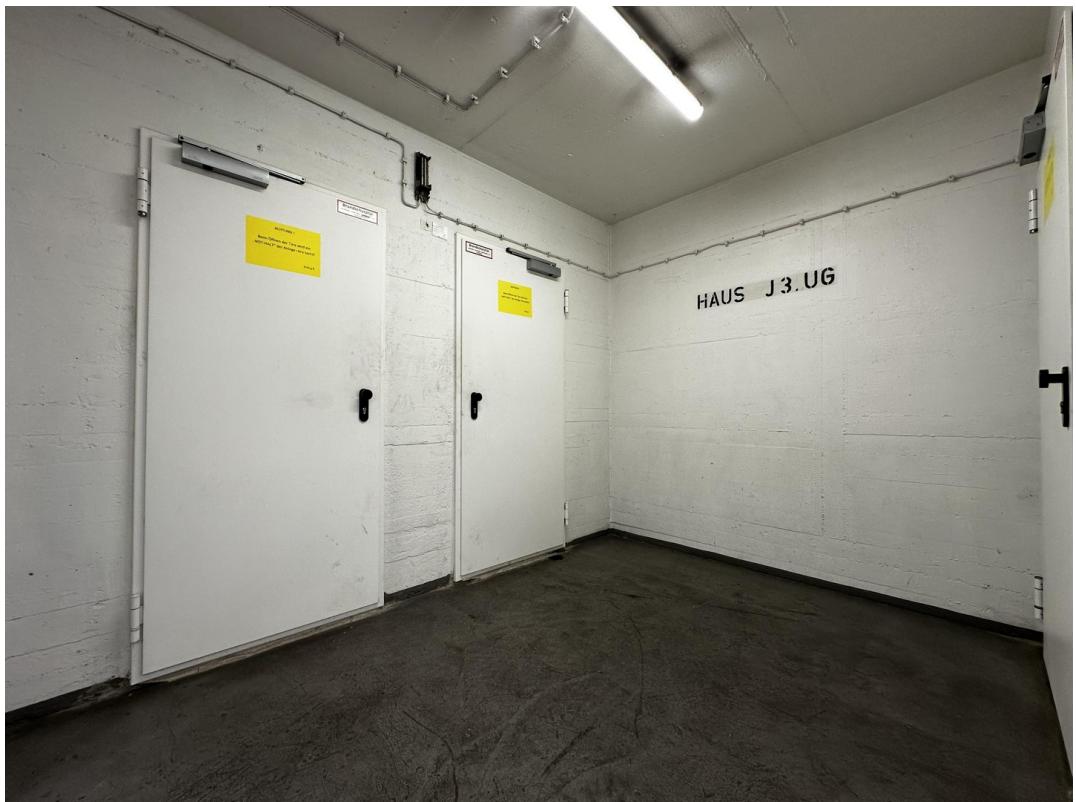


Außenansicht

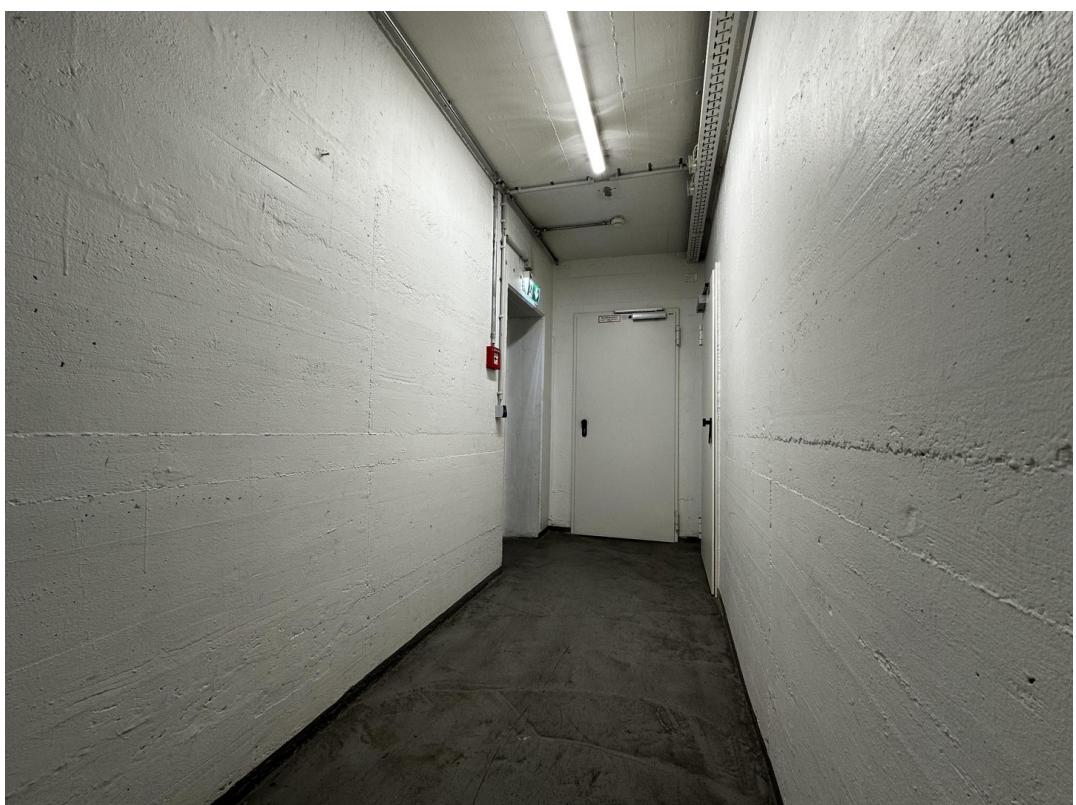


Außenansicht

# Exposé - Galerie

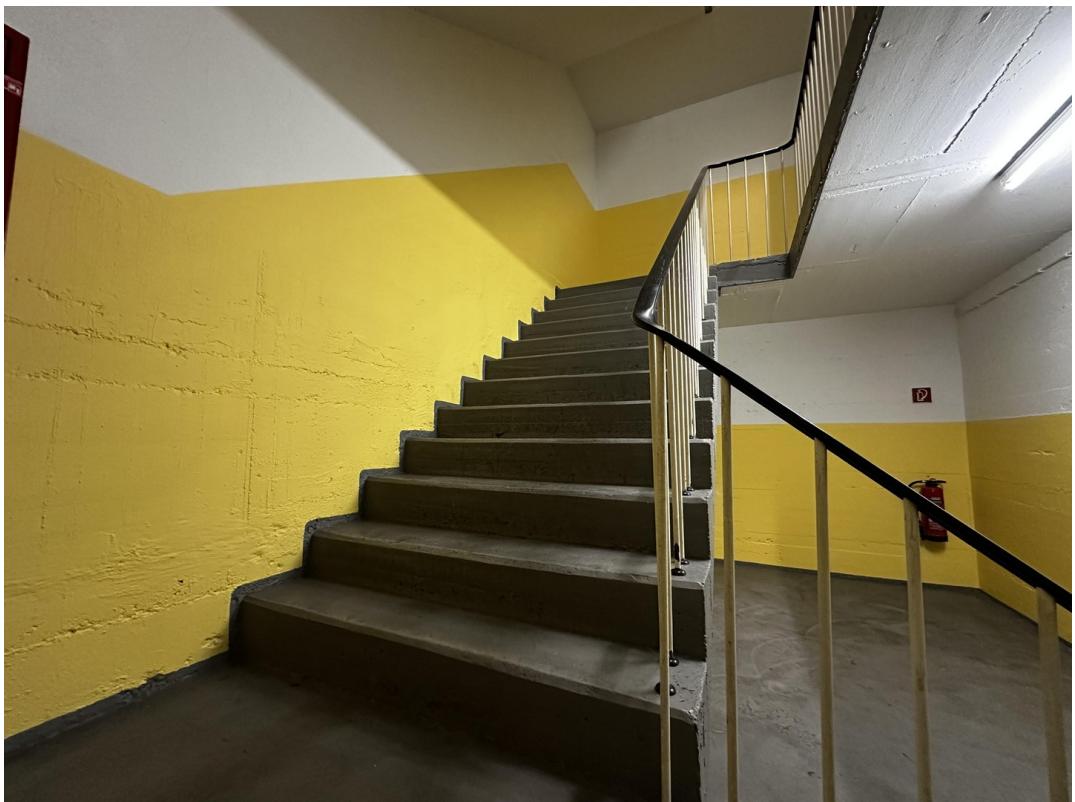


Keller



Keller

# Exposé - Galerie



Keller

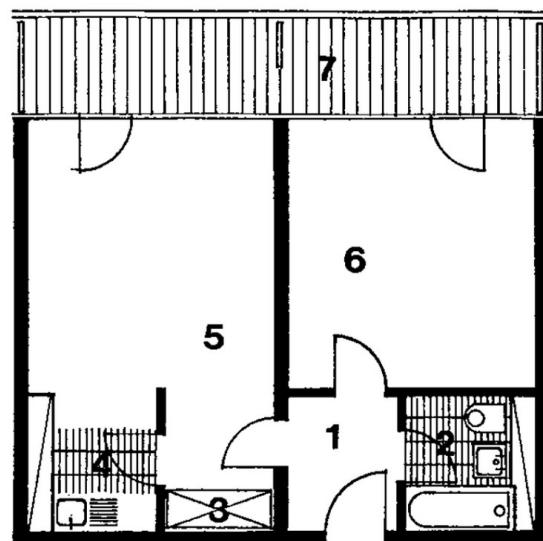
# Exposé - Grundrisse

## Typ D 2

Haus U, Wohnung Nr. 3308 u. 3508.  
Haus N, Wohnung Nr. 519, 2619, 3019

2-Zimmer-Wohnung 52,5 m<sup>2</sup>

1	Diele / Garderobe	3,6 m <sup>2</sup>
2	Bad + WC	3,4 m <sup>2</sup>
3	Abstellplatz	1,0 m <sup>2</sup>
4	Küche / Eßplatz	3,4 m <sup>2</sup>
5	Wohnraum	18,8 m <sup>2</sup>
6	Schlafraum	15,7 m <sup>2</sup>
7	Loggia	6,6 m <sup>2</sup>



Die angegebenen Flächen sind den Eingabeplänen entnommen. Geringfügige Änderungen vorbehalten.

---

ERWERBERMODELL

April 1984

Grundriss & Flächenaufstellung

---

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Gültig bis: 24.09.2027

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2017-001458543

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Sonstiges		
Adresse	Luxemburger Str. 124-136, 50939 Köln		
Gebäudeteil	Haus U, Haus N, Haus I, Haus C		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1973		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1988		
Anzahl Wohnungen	954		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	59268 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Kraft-Wärmekopplung erneuerbar		
Erneuerbare Energien	Art: KWK erneuerbar	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)



## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfssausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchssausweis). 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

Der Energieausweis dient lediglich 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



Dipl.-Ing.  
Karen Witte  
Am Viadukt 3  
52066 Aachen

25.09.2017

Ausstellungsdatum

*K. Witte*

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Über gabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2017-001458543

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

### Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup>

kg/(m<sup>2</sup>·a)



#### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</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>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

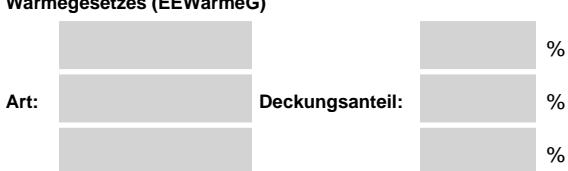
- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)



### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

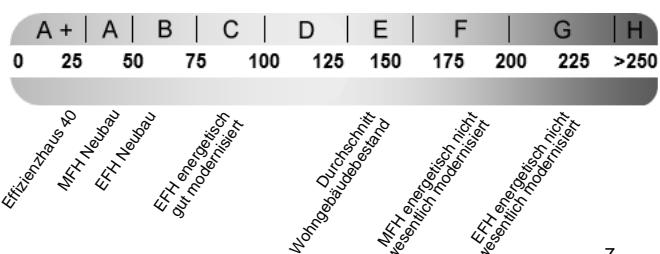
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert  
Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert  
für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie



7

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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  
Angabe

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige  
Angabe <sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau  
<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2017-001458543

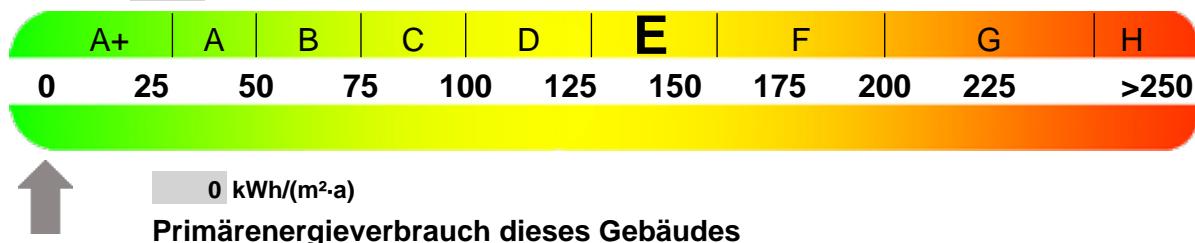
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

### Energieverbrauch

#### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

157 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



#### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

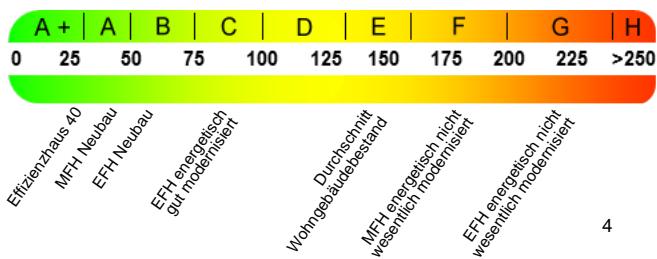
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

157 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.01.2014	31.12.2014	Nah-/Fernwärme aus KWK, erneuerbarer Brennstoff	0	7067388	1632567	5434821	1,36
01.01.2015	31.12.2015	Nah-/Fernwärme aus KWK, erneuerbarer Brennstoff	0	8209252	1739540	6469712	1,21
01.01.2016	31.12.2016	Nah-/Fernwärme aus KWK, erneuerbarer Brennstoff	0	8197528	1756730	6440798	1,18

### Vergleichswerte Endenergie



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.

4

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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 auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

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

<sup>3</sup> gegebenenfalls

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## **Empfehlungen des Ausstellers**

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2017-001458543

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

## **Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen**

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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)

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## 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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H<sub>T</sub>). 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 die EnEV 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 Warmwasseraufbereitung 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 zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### 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: Gleicher 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 berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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