

# Exposé

## Reihenhaus in Bremerhaven

**PROVISIONSFREI: RMH in guter Lage und frisch renoviert**



Objekt-Nr. OM-442212

**Reihenhaus**

Verkauf: **239.900 €**

27570 Bremerhaven  
Bremen  
Deutschland

Baujahr	1921	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	287,30 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	17,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses modernisierte Reihenhaus in Bremerhaven bietet zeitgemäßes Wohnen auf zwei Ebenen und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, großzügige Außenbereiche sowie eine nachhaltige Energielösung. Es ist ideal für Familien oder Paare, die ein sofort bezugsfertiges Zuhause in ruhiger Umgebung suchen. Auf etwa 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich fünf gut geschnittene Zimmer, darunter drei Schlafzimmer im Obergeschoss, die ausreichend Platz für Rückzug und Privatsphäre bieten.

Die umfangreiche Modernisierung im Jahr 2025 legt besonderen Wert auf Komfort und Energieeffizienz. Hochwertiger Vinylboden in Holzoptik, helle Fliesen in den Bädern sowie weiße Innentüren aus Holz schaffen eine freundliche und moderne Wohnatmosphäre. Ein zeitgemäßes Duschbad sowie ein zusätzliches Gäste-WC runden den Wohnkomfort ab.

Der großzügige, pflegeleicht gestaltete Garten mit sonniger Terrasse lädt zum Verweilen im Freien ein. Auf dem rund 287 m<sup>2</sup> großen Grundstück finden sowohl Kinder als auch Gartenliebhaber vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein Teilkeller, ein Dachboden sowie ein Hobbyraum bieten zusätzlichen Stauraum und weitere Entfaltungsmöglichkeiten.

## Ausstattung

Renoviertes Reihenhaus inklusive Garage

Baujahr ca. 1922

Wohnfläche rund 127 m<sup>2</sup>

Nutzfläche ca. 17 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße etwa 287 m<sup>2</sup>

Insgesamt 4 Zimmer

Drei gut geschnittene, lichtdurchflutete Schlafzimmer

neues Badezimmer (2025)

neue Bodenbeläge: Vinyl in Holzoptik sowie helle Fliesen (2025)

neue Elektrik (2025)

neue Fenster (2025)

Teilunterkellert mit zusätzlichem Stauraum

Sonnig ausgerichtete Terrasse

Ruhige Wohnlage mit gleichzeitig guter Anbindung in Bremerhaven

### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Das Haus wird ohne Möbel verkauft.

## Lage

Die Lage überzeugt durch eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre bei gleichzeitig hervorragender Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in kurzer Zeit erreichbar, wodurch sich Wohnqualität und Infrastruktur optimal ergänzen. Insgesamt bietet sich hier ein stimmiges Gesamtbild aus solider Bausubstanz,

zeitgemäßer Ausstattung und modernem Wohnkomfort – bezugsfertig und ideal für einen direkten Einzug.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	141,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad oben

# Exposé - Galerie



Ankleide



Ankleide

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Terrasse

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

ehrhorn Vermessung GbR



## Wohn- und Nutzflächenberechnung Anholtstraße 18 in 27570 Bremerhaven

### Wohnfläche

<b>Erdgeschoss</b>		<b>69.43 m<sup>2</sup></b>
KÜCHE	$3.36 \times 3.19 + 0.592 \times 2.9$	= 12.42 m <sup>2</sup>
WINDFANG	$1.8 \times 1.15$	= 2.08 m <sup>2</sup>
ESSEN	$3.93 \times 2.85$	= 11.18 m <sup>2</sup>
BAD	$1.04 \times 2.99 + 0.799 \times 3.19$	= 5.66 m <sup>2</sup>
FLUR 1	$1.08 \times 2.92 + 1.45 \times 2.12$	= 6.20 m <sup>2</sup>
FLUR 2	$1.19 \times 3.95$	= 4.68 m <sup>2</sup>
WOHNEN	$3.94 \times 3.94$	= 15.55 m <sup>2</sup>
TERRASSE	$(3.5 \times 8.52 + 1.83 \times 7.27) \times 0.25$	= 10.78 m <sup>2</sup>
ABSTELL	$0.779 \times 1.13$	= 0.88 m <sup>2</sup>
<b>1. Obergeschoss</b>		<b>58.85 m<sup>2</sup></b>
SCHLAFEN 3	$2.91 \times 3.98$	= 11.56 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 2	$3.38 \times 4.49 + 0.592 \times 4.2$	= 17.63 m <sup>2</sup>
FLUR	$0.873 \times 1.18 + 2.04 \times 2.17 + 2.32 \times 0.896 + 0.873 \times 1.34$	= 8.70 m <sup>2</sup>
WC	$2.21 \times 1.03$	= 2.29 m <sup>2</sup>
BALKON	$(4.92 \times 1.14) \times 0.5$	= 2.81 m <sup>2</sup>
SCHLAFEN 1	$3.97 \times 3.99$	= 15.86 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche Gesamt:</b>		<b>= 128.28 m<sup>2</sup></b>

### Nutzfläche und Zuhörräume

<b>1. Kellergeschoss</b>		
ABSTELL	$2.25 \times 1.23 + 0.706 \times 1.05 + 1.29 \times 2.15$	= 6.27 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>		
HEIZUNG	$0.891 \times 1.61$	= 1.43 m <sup>2</sup>
ABSTELL	$4.08 \times 2.9$	= 11.85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche und Zuhörräume Gesamt:</b>		<b>= 19.55 m<sup>2</sup></b>

### Gesamte Wohnfläche:

<b>Wohnfläche</b>	=	<b>128.28 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche und Zuhörräume</b>	=	<b>19.55 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamte Fläche</b>	=	<b>147.83 m<sup>2</sup></b>

ehrhorn Vermessung GbR  
Neue Finien 2  
28832 Achim

Telefon: 0 42 02 / 96 91-0  
Telefax: 0 42 02 / 96 91-33  
eMail: [info@ehrhorn.de](mailto:info@ehrhorn.de)  
Internet: [www.ehrhorn.de](http://www.ehrhorn.de)

Bürozeiten:  
Mo. – Do. 07.30 - 17.00 Uhr  
Fr. 07.30 - 15.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Datenschutzinformation:  
[www.ehrhorn.de/datenschutz.pdf](http://www.ehrhorn.de/datenschutz.pdf)

# Exposé - Grundrisse

ehrhorn Vermessung GbR



## Brutto-Rauminhalt Haupthaus (überschlägige Berechnung)

<b>Kellergeschoss:</b> $2.05 \times (0.00563 \times 0.25 + 3.02 \times 3.45)$	=	21.38 m <sup>3</sup>
<b>Erdgeschoss:</b> $2.73 \times (1.22 \times 5.38 + 7.81 \times 9.1)$	=	211.90 m <sup>3</sup>
<b>1. Obergeschoss:</b> $2.5 \times (7.84 \times 9.1)$	=	178.35 m <sup>3</sup>
<b>Spitzboden (ohne Darstellung, Konstruiert aus alten Planzeichnungen):</b> $0.379 \times (9.1 \times 2.58) + 1.51 \times (2.42 \times 9.1) + 1.34 \times (9.1 \times 2.77)$	=	75.66 m <sup>3</sup>
<b>Brutto-Rauminhalt gesamt =</b>		<b>487.29 m<sup>3</sup></b>

*J. Drebe*

Berechnung in Anlehnung an die "Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV)"  
in der Fassung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)  
Eine baurechtliche Überprüfung, sowie eine Überprüfung von § 2 Absatz 3.2 hat nicht stattgefunden.  
Das Vorliegen einer Baugenehmigung für den ausgemessenen Bestand und die vorhandene Nutzung wird vorausgesetzt.

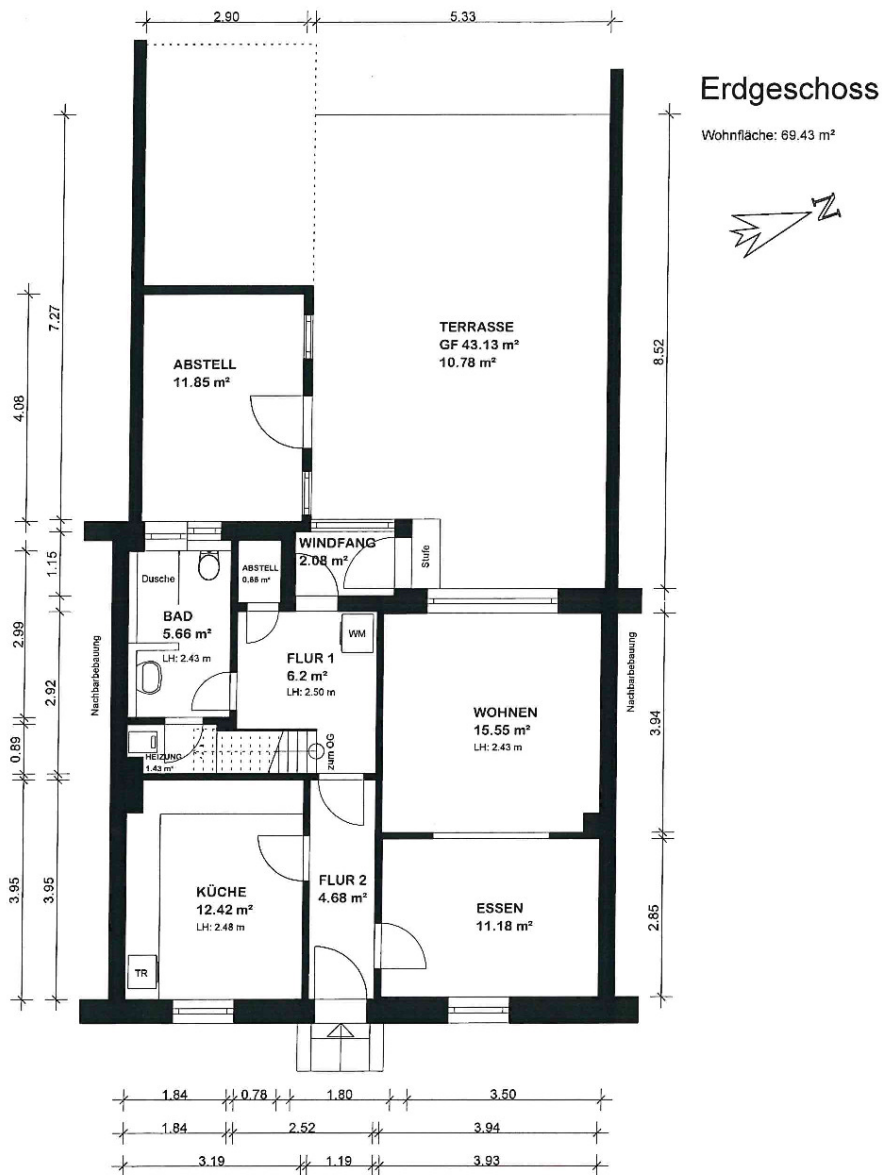
ehrhorn Vermessung GbR  
Neue Finien 2  
28832 Achim

Telefon: 0 42 02 / 96 91-0  
Telefax: 0 42 02 / 96 91-33  
eMail: info@ehrhorn.de  
Internet: www.ehrhorn.de

Bürozeiten:  
Mo. – Do. 07.30 - 17.00 Uhr  
Fr. 07.30 - 15.00 Uhr  
und nach Vereinbarung

Datenschutzinformation:  
www.ehrhorn.de/datenschutz.pdf

# Exposé - Grundrisse



**ehrhorn Vermessung GbR**  
 Neue Finien 2 T 04202/9691-0  
 28832 Achim F 04202/9691-33  
 www.ehrhorn.de info@ehrhorn.de

**Wohn-/Nutzflächenaufmaß Erdgeschoss**

**Anholtstraße 18 in 27570 Bremerhaven**

örtliches Aufmaß: 06.06.2025 gezeichnet: 11.06.25

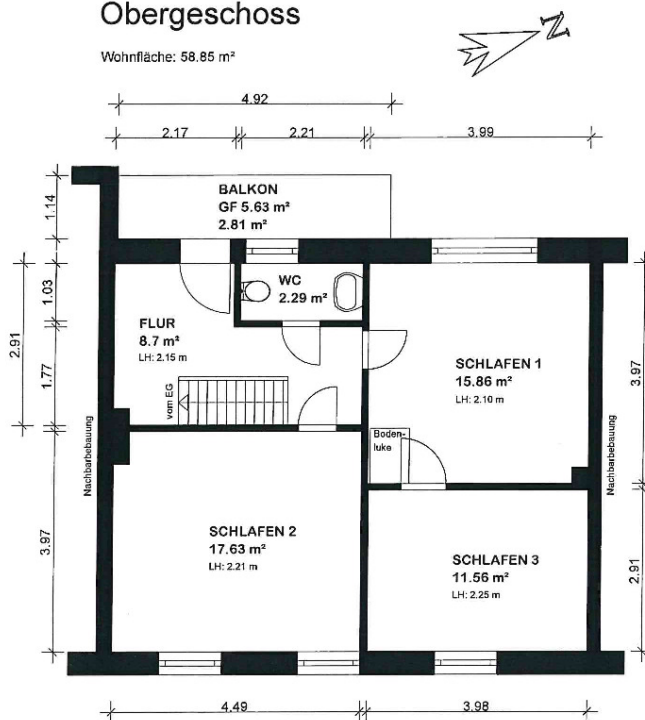
Bearbeiter: J. N. Dreke Blatt-Nr.: GR-EG

Maßstab: 1 : 100 Az.: 25-20398

# Exposé - Grundrisse

## Obergeschoss

Wohnfläche: 58,85 m<sup>2</sup>



 **ehrhorn Vermessung GbR**  
 Neue Finien 2 T 04202/9691-0  
 28832 Achim F 04202/9691-33  
 www.ehrhorn.de info@ehrhorn.de

**Wohn-/Nutzflächenaufmaß** 1. Obergeschoss

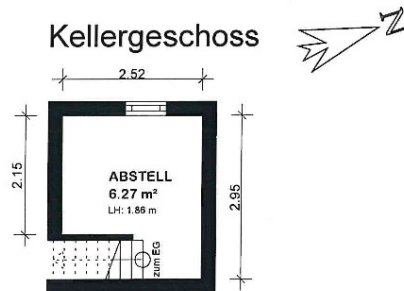
**Anholtstraße 18 in 27570 Bremerhaven**

örtliches Aufmaß: 06.06.2025 gezeichnet: 11.06.25

Bearbeiter: J. N. Dreke Blatt-Nr.: GR-KG

Maßstab: 1 : 100 Az.: 25-20398

# Exposé - Grundrisse



ehrhorn Vermessung GbR

Neue Finien 2 T 04202/9691-0  
28832 Achim F 04202/9691-33  
www.ehrhorn.de info@ehrhorn.de

**Wohn-/Nutzflächenaufmaß** 1. Kellergeschoss

**Anholtstraße 18 in 27570 Bremerhaven**

örtliches Aufmaß: 06.06.2025 gezeichnet: 11.06.25

Bearbeiter: J. N. Dreke Blatt-Nr.: GR-KG

Maßstab: 1 : 100 Az.: 25-20398

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: **03.12.2035**

Registriernummer: **HB-2025-006103310**

**1**

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreihenmittelhaus		
Adresse	Anholtstraße 18 27570 Bremerhaven		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Einfamilienreihenhaus mit Aufstockung 1963		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1921		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2008 Gas-Heizung		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	127,0 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	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 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)

Projektg. & Energieberater & Solarfachberater Tom Oeltjenbruns  
TOP - Tom Oeltjenbruns Projektierung & Energieberatung  
Parkallee 48  
28209 Bremen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **04.12.2025**

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle 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> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

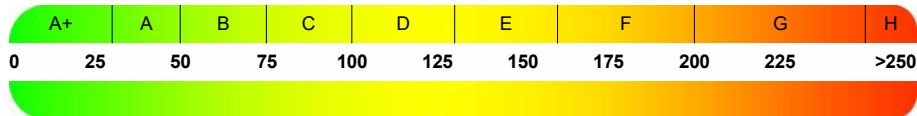
Registriernummer:

HB-2025-006103310

3

## Energieverbrauch

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



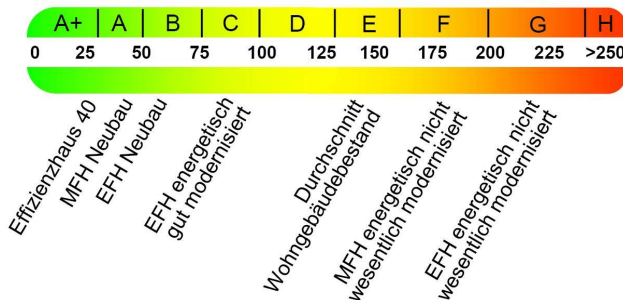
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

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



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HB-2025-006103310

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wände	Dämmung der Außenfassade nach Vorgabe BEG und Prüfung Einbläßdämmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Allgemein	Installation einer Photovoltaikanlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Heizung	Installation einer Luft-Luft-Wärmepumpe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Projektng. & Energieberater & Solarfachberater Tom Oeltjenbruns, TOP - Tom Oeltjenbruns  
Projektierung & Energieberatung  
Parkallee 48, 28209 Bremen

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 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 sogenannte „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 erneuerbarem 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 Umrechnungsfaktoren 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