

# Exposé

## Wohn- und Geschäftshaus in Bliedersdorf Außergewöhnliches Immobilien - Ensemble mit GESCHICHTE



Objekt-Nr. **OM-444701**

**Wohn- und Geschäftshaus**

Verkauf: **599.000 €**

Ansprechpartner:  
Katja Nabo

21640 Bliedersdorf  
Niedersachsen  
Deutschland

|                          |                         |                   |                       |
|--------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------------|
| Baujahr                  | 1836                    | Gewerbefläche     | 95,89 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche        | 1.621,00 m <sup>2</sup> | Gesamtfläche      | 519,63 m <sup>2</sup> |
| Etagen                   | 2                       | Sonstige Flächen  | 207,55 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche               | 423,74 m <sup>2</sup>   | Carports          | 1                     |
| Energieträger            | Gas                     | Stellplätze       | 6                     |
| Preis pro m <sup>2</sup> | 1.161,00 €              | Heizung           | Zentralheizung        |
| Übernahme                | sofort                  | Nettomiete Soll   | 42.840                |
| Modernisierung Jahr      | 2024                    | Nettomiete Ist    | 42.840                |
| Zustand                  | gepflegt                | X-fache Mieteinn. | 13,98                 |
| Etage                    | 2. OG                   | Anzahl Einheiten  | 5                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Catharinenhof in Bliedersdorf ist ein außergewöhnliches Immobilienensemble mit Geschichte, Charakter und nachhaltigem Ertragspotenzial. Das ursprünglich im Jahr 1836 errichtete Anwesen verbindet historische Fachwerkarchitektur mit einer laufenden Nutzung als Renditeimmobilie und bietet Kapitalanlegern eine seltene Kombination aus Substanz, Bestandsnutzung und Entwicklungsperspektive.

Die Wohn-/Gewerbefläche beträgt ca. 516 m<sup>2</sup>, die Grundstücksfläche ca. 1.621 m<sup>2</sup>.

Das fiktive Baujahr gemäß NHK 2010 wurde mit 1978 angesetzt.

Bei dem Angebotspreis von 599.000 € ergibt sich rechnerisch ein attraktiver Einstieg in ein charakterstarkes Bestandsobjekt. Bezogen auf die angegebene Wohn-/Gewerbefläche von ca. 516 m<sup>2</sup> ergibt sich ein rechnerischer Quadratmeterpreis von ca. 1.161 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenwert beträgt ca. 215.593 € und entspricht damit rechnerisch rund 36 % des Angebotspreises. Diese Grundstückskomponente schafft eine solide Substanzbasis innerhalb der Gesamtinvestition.

Die Kennzahlen sind aus Kapitalanlegersicht klar nachvollziehbar: ca. 42.840 € Jahresrohertrag, ca. 7,15 % Bruttorendite und ein Rohertragsfaktor von ca. 14,0. Neben der laufenden Ertragsbasis bestehen weitere Perspektiven durch moderate Mietentwicklung, technische Optimierung, die Prüfung einer späteren Strukturierung sowie die gezielte Aufwertung einzelner Gebäudeteile.

### Bauweise und Objektcharakter

Das Hauptgebäude wurde ursprünglich im Jahr 1836 in historischer Fachwerkbauweise errichtet. Das charakteristische Reetdach und die gewachsene Gebäudestruktur prägen den besonderen Charakter des Ensembles.

Das Reetdach des Hauptgebäudes wurde nach vorliegenden Angaben innerhalb der letzten fünf Jahre erneuert. Beim Nebengebäude besteht hingegen noch Handlungsbedarf am Reetdach. Ein aktuelles Angebot für die Arbeiten am Reetdach des Nebengebäudes liegt vor und kann im Rahmen der Ankaufsprüfung berücksichtigt werden

## Ausstattung

Bereits erfolgte Massnahmen

- Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung: innerhalb der letzten 5 Jahre.
- Modernisierung der Fenster und Außentüren: vor 16 bis 25 Jahren.
- Modernisierung der Heizungsanlage: vor 16 bis 25 Jahren.
- Wärmedämmung der Außenwände: vor 16 bis 25 Jahren.
- Modernisierung der Bäder: innerhalb der letzten 5 Jahre.
- Modernisierung des Innenausbaus, Decken, Fußböden und Treppen: innerhalb der letzten 5 Jahre.
- Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung: innerhalb der letzten 5 Jahre.
- Leitungssysteme: keine Modernisierung vom derzeitigen Eigentümer erfolgt.

### Transparente Hinweise zu Sanierungsbedarf

Die Immobilie wird bewusst transparent beschrieben. Gerade bei einem historischen Fachwerkensemble ist eine fachliche Ankaufsprüfung sinnvoll und bietet Kapitalanlegern eine belastbare Grundlage für die Investitionsentscheidung.

·Es besteht ein bekannter Sanierungs- beziehungsweise Instandhaltungsbedarf im Bereich der Drainage. Ein aktuelles Angebot hierzu liegt vor.

- Für das Reetdach des Nebengebäudes liegt ebenfalls ein aktuelles Angebot vor.
- Ein Wasserschaden aus dem Jahr 2017 ist bekannt, Nachweise liegen vor.
- Leitungen und Elektrik sollten fachlich geprüft werden, da bei den Leitungssystemen von dem derzeitigen Eigentümer keine Modernisierung erfolgt ist.

Der vorhandene Sanierungs- und Prüfbedarf ist damit nicht als Überraschungsrisiko zu verstehen, sondern als kalkulierbarer Bestandteil der Investitionsprüfung. Die bereits vorliegenden Angebote für Drainage und Reetdach Nebengebäude erleichtern die Einordnung der notwendigen Maßnahmen und schaffen eine bessere Grundlage für Finanzierung, Ankaufskalkulation und spätere Bewirtschaftung.

#### Rechtliche Situation und Entwicklungsmöglichkeiten

Eine Teilungserklärung liegt nicht vor. Eine spätere Aufteilung in Sondereigentum kann grundsätzlich eine Entwicklungsperspektive darstellen, ist jedoch noch nicht erfolgt und wäre gesondert rechtlich, baulich und wirtschaftlich zu prüfen.

Für eine mögliche Aufteilung sollten insbesondere Abgeschlossenheitsbescheinigung, Teilungserklärung, technische Trennbarkeit, Stellplatzsituation, Kostenrahmen und gegebenenfalls Genehmigungsfragen vorab geprüft werden.

Nach vorliegenden Informationen besteht kein Denkmalschutz; dies wurde telefonisch bestätigt.

#### Fazit

Der Catharinenhof in Bliedersdorf ist ein charakterstarkes Anlageobjekt mit historischem Ursprung, laufendem Ertrag und erkennbarem Entwicklungsspielraum. Bei einem Angebotspreis von 599.000 € ergeben sich für Kapitalanleger überzeugende Kennzahlen: ca. 7,15 % Bruttorendite, ein Rohertragsfaktor von ca. 14,0 und ein Quadratmeterpreis von ca. 1.161 €/m<sup>2</sup> angegebene Wohn-/Gewerbefläche.

Das Objekt eignet sich insbesondere für Käufer, die nicht nur einen Bestand erwerben, sondern Substanz, Ertrag und Entwicklungspotenzial miteinander verbinden möchten. Die bekannten Themen Drainage und Reetdach Nebengebäude sind transparent benannt; da hierfür aktuelle Angebote vorliegen, können diese Positionen frühzeitig in die Ankaufskalkulation einbezogen werden.

#### Hinweis zur Datenbasis

Die vorstehenden Angaben basieren auf der Immobilien-Wertanalyse vom 05.05.2026 sowie auf ergänzenden objektbezogenen Hinweisen. Die Angaben ersetzen keine technische, rechtliche oder steuerliche Ankaufsprüfung. Insbesondere Zustand, Genehmigungslage, Mietverhältnisse, Energieausweis, Modernisierungsstand, mögliche Teilbarkeit und etwaige Instandhaltungsmaßnahmen sind durch Käuferseite eigenständig zu prüfen.

Die Objektunterlagen stellen wir Ihnen gerne im Anschluss an eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

#### **Fußboden:**

Fliesen

## **Sonstiges**

Katja Nabo Immobilien

Buchholzer Str. 24

21271 Hanstedt

Tel: 0172 - 678 36 46

E-Mail: info@katja-nabo.immobilien

Angaben gemäß § 5 TMG

Katja Nabo

Immobilienmakler IHK

Buchholzer Str. 24

21271 Hanstedt

Kontakt

Telefon: 0172 – 678 36 46

E-Mail: [info@katja-nabo.immobilien](mailto:info@katja-nabo.immobilien)

Umsatzsteuer-ID

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: 50/131/11559

Gewerbeanmeldung

Die Gewerbeanmeldung nach §34c GewO wurde am 18.01.2022 durch IHK Lüneburg Wolfsburg erteilt.

Aufsichtsbehörde

IHK Lüneburg Wolfsburg

Am Sande 1

21335 Lüneburg

<http://www.ihk-lueneburg.de>

Berufsbezeichnung und berufsrechtliche Regelungen

Berufsbezeichnung: Immobilienmakler/ -bewerter IHK

Zuständige Kammer: IHK Lüneburg Wolfsburg 2 / 4

Verliehen in: Deutschland

Es gelten folgende berufsrechtliche Regelungen: § 34 c GewO. Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV)

einsiehbar unter: <http://www.ihk-lueneburg.de>

Angaben zur Berufshaftpflichtversicherung

Name und Sitz des Versicherers:

Debeka Allgemeine Versicherung AG

Harsefelder Str. 16

21680 Stade

Geltungsraum der Versicherung: Deutschland

Redaktionell verantwortlich

Katja Nabo

Buchholzer Str. 24

21271 Hanstedt

EU-Streitschlichtung

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit: <https://ec.europa.eu/consumers/odr>

Unsere E-Mail-Adresse finden Sie oben im Impressum.

## Verbraucherstreitbeilegung / Universalschlichtungsstelle

Wir sind nicht bereit oder verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

Quelle:

e-recht24.de

## Lage

Zentrale Lage in Bliedersdorf im Landkreis Stade mit guter Anbindung nach Buxtehude, Stade und in die Metropolregion Hamburg. Der Ort bietet eine gewachsene, ruhige Wohnstruktur in ländlicher Umgebung mit hoher Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten befinden sich in der Nähe. Die Umgebung ist geprägt von Feldern und Grünflächen und eignet sich ideal für naturnahes Wohnen bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte. Die Region erfreut sich einer stabilen Nachfrage und ist sowohl bei Familien als auch bei Berufspendlern sehr beliebt. Die Kombination aus dörflicher Ruhe, guter Infrastruktur und schneller Anbindung macht den Standort langfristig attraktiv.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

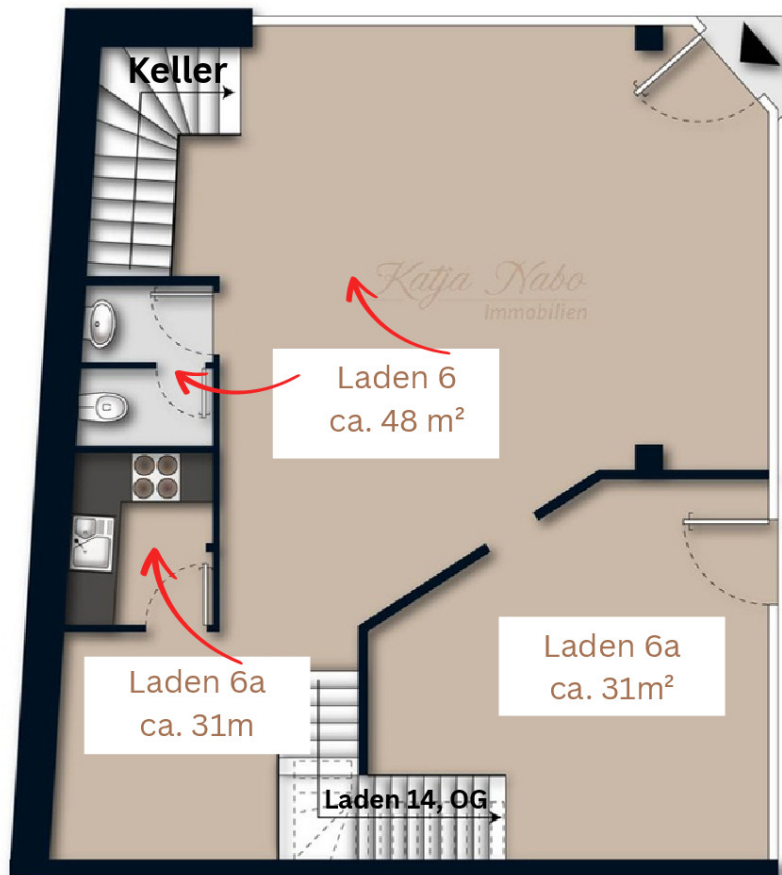
# Exposé - Galerie



Aussansicht

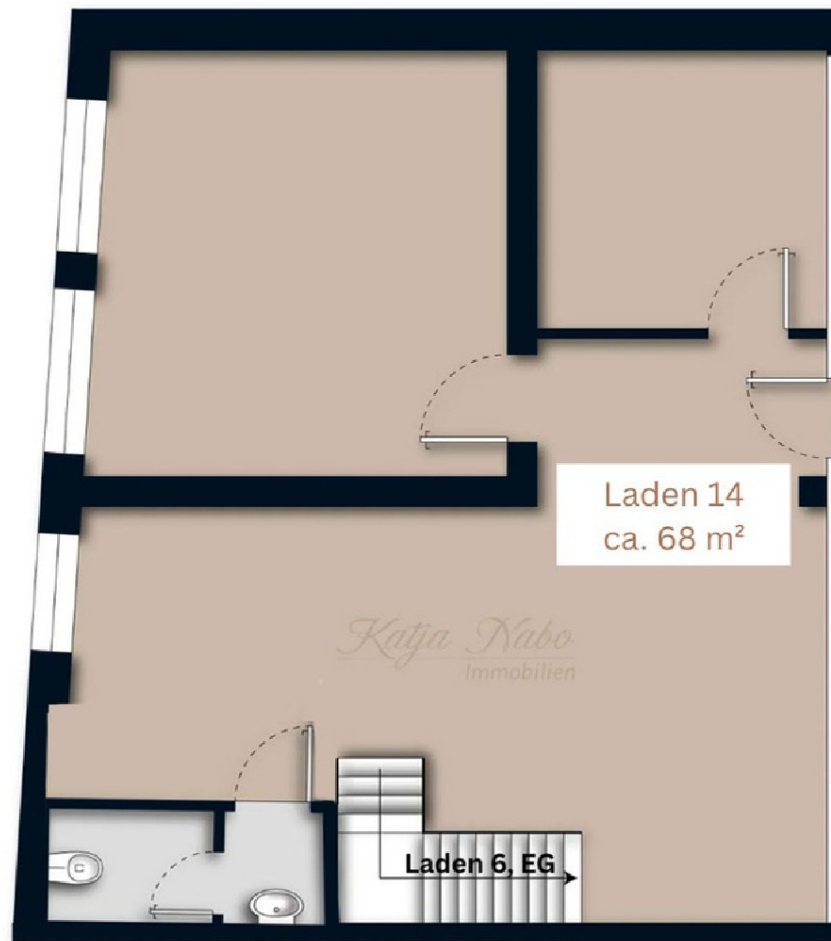
# Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS EG



# Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS OG



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 12.06.2034

Registriernummer: NI-2024-005156652

1

## Gebäude

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| Gebäudetyp   | Wohnteil gemischt genutztes Gebäude   |   |  |
| Adresse  | Mittelweg 3<br>21640 Bliedersdorf   |   |   |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                           | Teil des Wohngebäudes   |   |   |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                       | 1836  |   |   |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>               | 2009  |   |   |
| Anzahl der Wohnungen                               | 5   |   |   |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )                | 619,2 m <sup>2</sup>  | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt  |   |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup> | Erdgas E  |   |   |
| Wesentliche Energieträger für Warmwass...          | Erdgas E  |   |   |
| Erneuerbare Energien <sup>3</sup>                  | Art: keine  | Verwendung: keine   |   |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                       | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung   | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |   |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                       | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte   | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><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<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf<br><input type="checkbox"/> Modernisierung<br><input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br>(Anderung / 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)

Ingenieurbüro Waldvogel  
B. Eng. Nils Peters  
Salinenweg 35  
21680 Stade



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 13.06.2024

<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

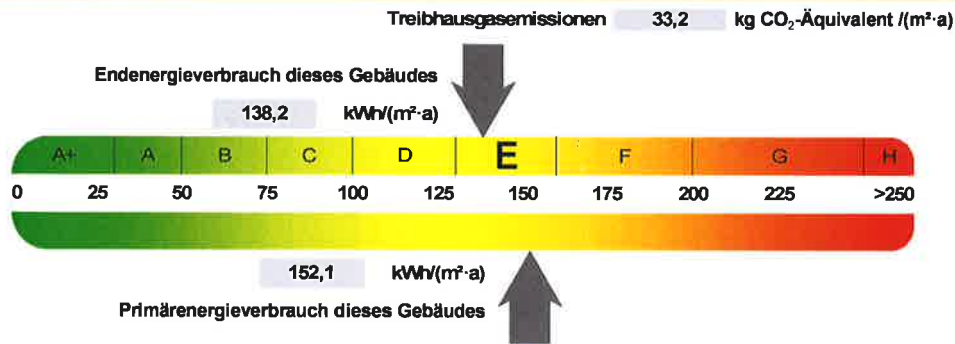
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

NI-2024-005156652

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

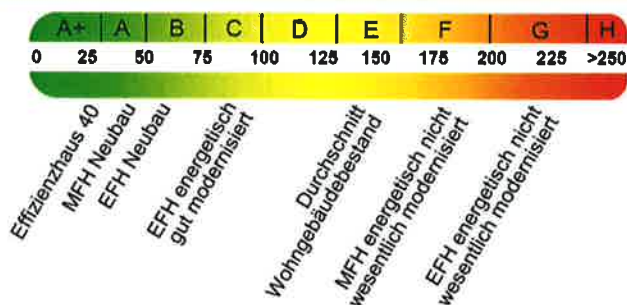
138,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-energie-faktor | Energie-verbrauch [kWh] | Anteil Warmwasser [kWh] | Anteil Heizung [kWh] | Klima-faktor |
|------------|------------|----------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von        | bis        |                            |                       |                         |                         |                      |              |
| 01.01.2021 | 31.12.2023 | Erdgas E                   | 1,10                  | 231959                  | 37135                   | 194824               | 1,13         |
|            |            |                            |                       |                         |                         |                      |              |
|            |            |                            |                       |                         |                         |                      |              |
|            |            |                            |                       |                         |                         |                      |              |
|            |            |                            |                       |                         |                         |                      |              |

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

## 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