

# Exposé

## Reihenendhaus in Lüneburg

### Erstbezug - Stilvoll modernisiertes Reihenendhaus in Top-Lage von Lüneburg



Objekt-Nr. OM-446194

**Reihenendhaus**

Verkauf: **499.900 €**

Dachssteig 16  
21337 Lüneburg  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	380,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	43,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertig modernisierte Reihenendhaus in attraktiver Lage von Lüneburg befindet sich auf einem Eigentumsgrundstück im Stadtteil „Schäferfeld“ und vereint zeitlose Eleganz, großzügiges Wohnen und ein durchdachtes Raumkonzept auf beeindruckende Weise. Auf ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf 5,5 Zimmer, bietet die Immobilie den idealen Rahmen für Familien, Paare mit Platzanspruch oder Käufer, die ein stilvolles Zuhause mit sofortigem Einzugskomfort suchen.

Im Rahmen einer umfassenden Renovierung wurde das Haus mit viel Sorgfalt und Blick für Qualität auf einen modernen Stand gebracht. Neue Fenster, eine neue Elektrik sowie eine moderne Wärmepumpe sorgen nicht nur für ein stimmiges Wohngefühl, sondern auch für zeitgemäßen Komfort und eine sehr gute Energieeffizienz. Die Energieeffizienzklasse B unterstreicht die Attraktivität dieser Immobilie zusätzlich.

Als Reihenendhaus profitiert das Objekt von einer besonders angenehmen Wohnsituation mit mehr Licht, mehr Privatsphäre und einem spürbar großzügigeren Wohngefühl. Das ca. 380 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Platz für Garten, Freizeit, Familie und Erholung. Hier entstehen beste Voraussetzungen für entspanntes Wohnen in ruhiger und zugleich gefragter Umgebung.

Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre wertige Ausstattung, sondern auch durch ihre klare Positionierung: einziehen, wohlfühlen, langfristig genießen. Wer ein geschmackvoll renoviertes Zuhause in Lüneburg sucht, das Substanz, Stil und Alltagstauglichkeit miteinander verbindet, findet hier eine seltene Gelegenheit.

Highlights auf einen Blick:

Reihenendhaus in gefragter Lage von Lüneburg

Erstbezug nach umfassender Renovierung

ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche

ca. 380 m<sup>2</sup> Grundstück

5,5 Zimmer

Energieeffizienzklasse B

neue Wärmepumpe

neue Fenster

neue Elektrik

modernes, helles und hochwertiges Wohnambiente

Objektzustand: Erstbezug nach Sanierung

Ausstattung

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Fliesen

Bemerkungen:

Es wurde in 2025 eine neue Wärmepumpe eingebaut, darüber hinaus verfügt das Haus über eine neue Elektrik, neue Fenster, sowie neue Böden.

Vorsorglich wurde bereits die Installation einer Wallbox und einer PV- Anlage auf dem Dach ermöglicht.

Weitere Angaben

Separate WCs: 1

Verfügbar ab: sofort

Objektzustand: saniert

Bodenbelag: Fliesen, Kunststoff

Grundstücksfläche: ca. 384 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Fliesen

Bemerkungen:

Es wurde in 2025 eine neue Wärmepumpe eingebaut, darüber hinaus verfügt das Haus über eine neue Elektrik, neue Fenster, sowie neue Böden.

Vorsorglich wurde bereits die Installation einer Wallbox und einer PV- Anlage auf dem Dach ermöglicht.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Reihenendhaus liegt in einer gewachsenen, angenehm wohngeprägten Umgebung. Die Straße ist von klassischer Wohnbebauung geprägt und bietet mit Tempo-30-Regelung, Gehwegen auf beiden Seiten und guter Erschließung ein solides, familienfreundliches Umfeld.

Die Lüneburger Innenstadt ist mit dem Fahrrad in nur ca. 5 Minuten bequemer erreichbar und unterstreicht die besondere Altstauglichkeit dieses Standorts. Gleichzeitig besteht eine sehr gute Verkehrsanbindung: Die B4 ist mit dem Auto in ebenfalls nur rund 5 Minuten erreichbar und ermöglicht kurze Wege in alle Richtungen (z.B. Hamburg).

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit den Vorzügen einer der beliebtesten Städte Norddeutschlands. Lüneburg steht für historische Atmosphäre, hohe Lebensqualität und eine starke Mischung aus urbanem Leben, Nahversorgung und Freizeitwert. Einkaufsmöglichkeiten und Angebote des täglichen Bedarfs sind im Stadtgebiet vielfältig vorhanden, während Spazier- und Erholungsmöglichkeiten das Wohnumfeld zusätzlich aufwerten.

Damit eignet sich der Standort ideal für alle, die ein modernisiertes Zuhause in einer etablierten Lage suchen – mit guter Alltagstauglichkeit, angenehmer Wohnatmosphäre und dem besonderen Flair der Hansestadt Lüneburg.

Darüber hinaus liegt ein wunderschönes Waldgebiet nur ca. 500 Meter von dem Haus entfernt. Dieses eignet sich ideal für Ausflüge oder Spaziergänge.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

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

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	67,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Kind 1



Schlafzimmer Kind 1

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer Kind 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Kind 3 / Büro



Flur und Treppe

# Exposé - Galerie

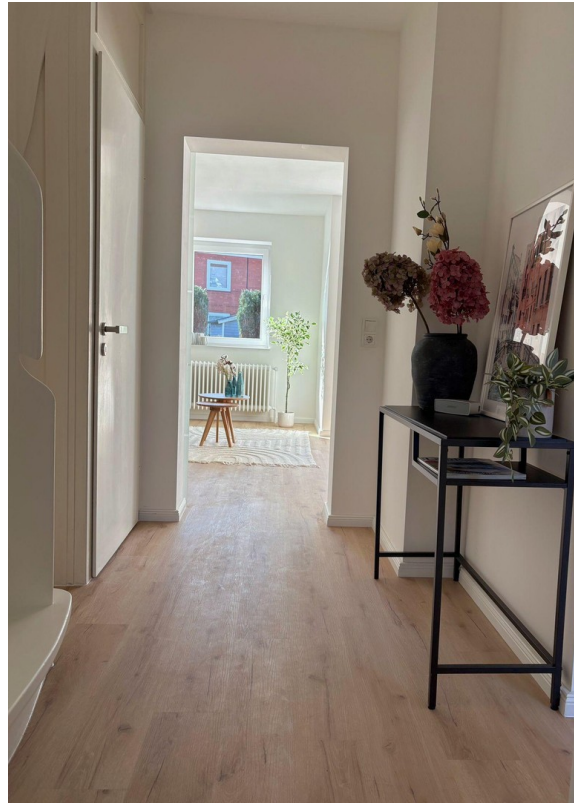


Flur OG



Küche

# Exposé - Galerie



Flur EG



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Haus vorne

# Exposé - Galerie



Haus vorne



Garten

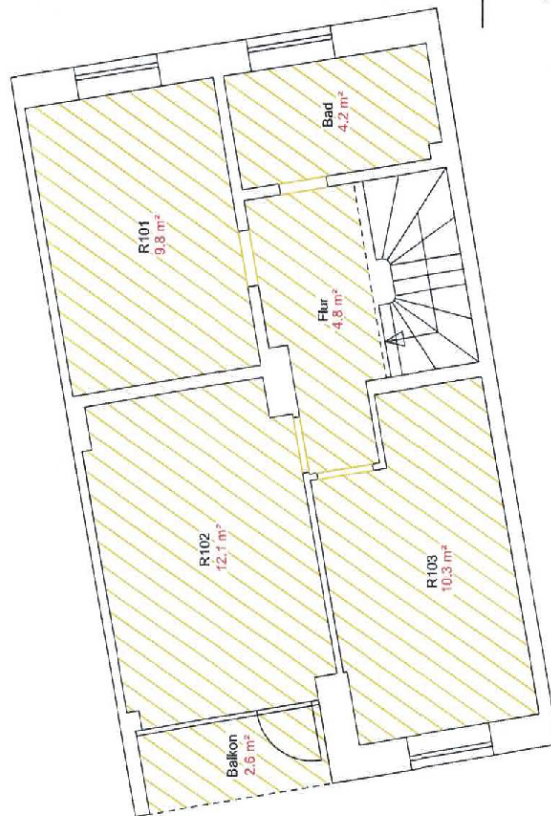
# Exposé - Galerie



Garten und Garage

# Exposé - Grundrisse

Grundriss  
Obergeschoss  
Maßstab 1:75

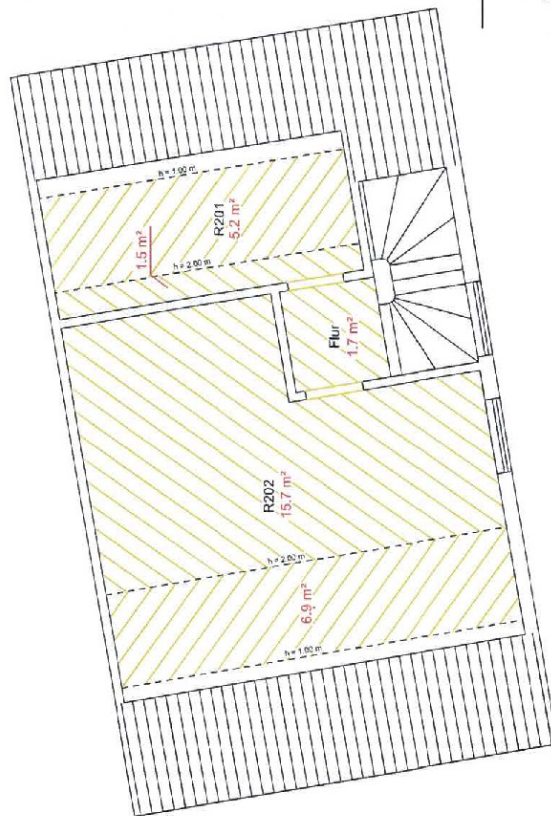


Anlage  
Wohnflächenermittlung  
Dachssteig 16, Lüneburg

Gemessen am 8.12.2025, durch  
Ingenieurbüro für Vermessungstechnik  
Dipl.-Ing. Dirk Schamlot-Voß  
Katerniner Straße 42, 21354 Bleckede  
Telefon 05653/1521 o. 0171/6443021  
info@vermessung-schamlot-voss.de

# Exposé - Grundrisse

Grundriss  
Dachgeschoss  
Maßstab 1:75



Anlage  
Wohnflächenermittlung  
Dachssteig 16, Lüneburg

Gemessen am 8.12.2025, durch  
Ingenieurbüro für Vermessungstechnik  
Dipl.-Ing. Dirk Schamlott-Voß  
Katerniner Straße 42, 21354 Bleckede  
Telefon 05853/1521 o. 0171/6443021  
info@vermessung-schamlott-voss.de

# Exposé - Grundrisse

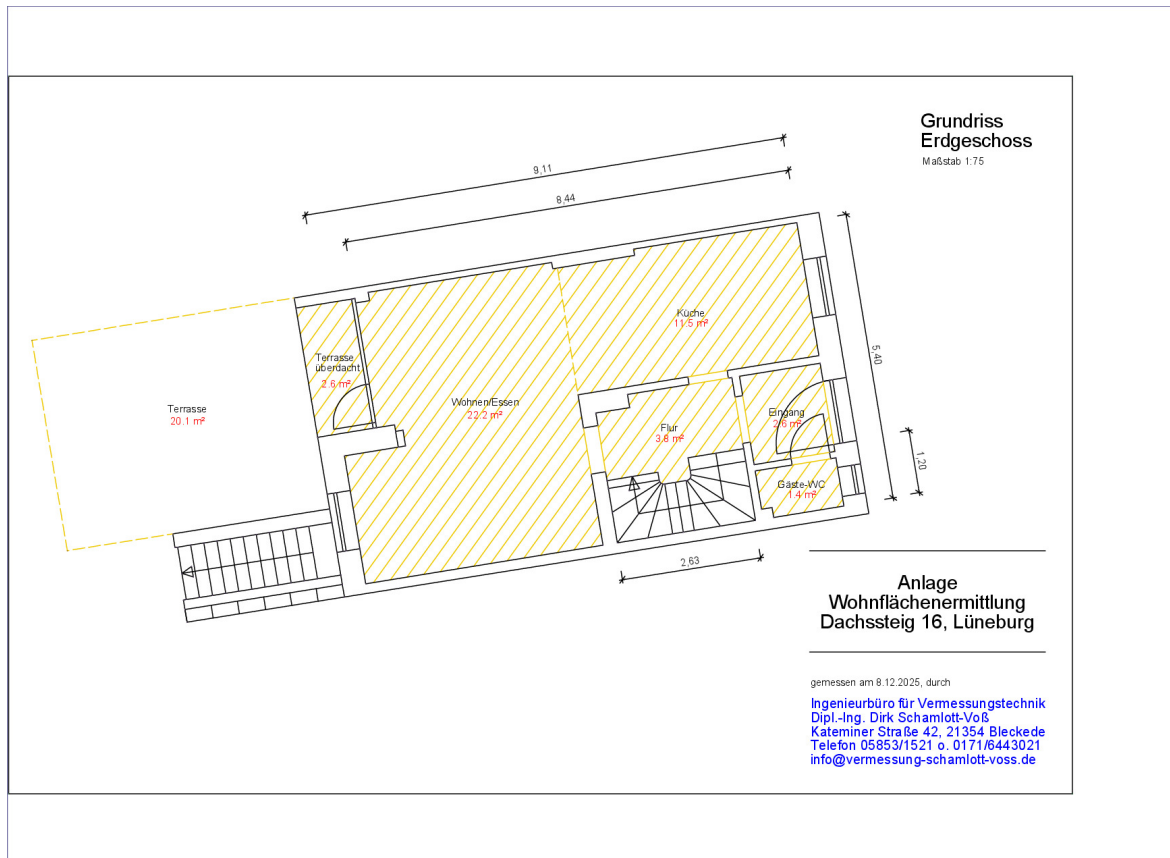
Grundriss  
Kellergeschoss  
Maßstab 1:75



Anlage  
Wohnflächenermittlung  
Dachssteig 16, Lüneburg

gemessen am 8.12.2025, durch  
Ingenieurbüro für Vermessungstechnik  
Dipl.-Ing. Dirk Schamlot-Voß  
Katerniner Straiße 42, 21334 Bleckede  
Telefon 05853/1521 o. 0171/6443021  
info@vermessung-schamlot-voss.de

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Wohnflächenberechnung nach WoFIV

Objekt: Reihenendhaus

Lage:

Auftraggeber:

EG/OG/DG	Raum	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anrechnung [%]	Fläche total [m <sup>2</sup> ]
EG	Eingang	2,6	100	2,60
EG	Gäste-WC	1,4	100	1,40
EG	Flur	3,8	100	3,80
EG	Küche	11,5	100	11,50
EG	Wohnen/Essen	22,2	100	22,20
EG	Terrasse	2,6	50	1,30
EG	Terrasse	20,1	50	10,05
OG	Flur	4,8	100	4,80
OG	Bad	4,2	100	4,20
OG	R101	9,8	100	9,80
OG	R102	12,1	100	12,10
OG	R103	10,3	100	10,30
OG	Balkon	2,6	50	1,30
DG	Flur	1,7	100	1,70
DG	R201	5,2	50	2,60
		1,5	100	1,50
DG	R202	15,7	100	15,70
		6,9	50	3,45
<b>Gesamtwohnfläche</b>				<b>120,30</b>

Bleckede, den 5.1.2026

Ingenieurbüro für Vermessungstechnik  
Dipl.-Ing. Dirk Schamlott-Voß  
Kateminer Straße 42  
21354 Bleckede

Seite 1

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: **11.02.2036**

Registriernummer: NI-2026-006214269

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreiheneckhaus		
Adresse	Dachssteig 16 21337 Lüneburg		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Reihenendhaus mit Vollkeller und Garage		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1969		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2025 Wärmepumpe		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	107,5 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
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).

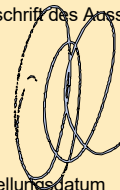
## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

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

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 12.02.2026

<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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

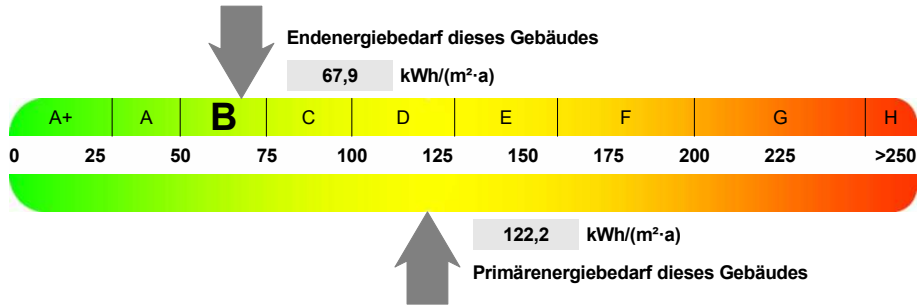
Registriernummer:

NI-2026-006214269

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **38,0** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **122,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a)** Anforderungswert **132,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert **1,07 W/(m<sup>2</sup>·K)** Anforderungswert **0,63 W/(m<sup>2</sup>·K)**

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

67,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>  für Heizung  für Warmwasser

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

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>
  - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
  - Wärmepumpe (§ 71c)
  - Stromdirektheizung (§ 71d)
  - Solarthermische Anlage (§ 71e)
  - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)
  - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
  - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
  - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

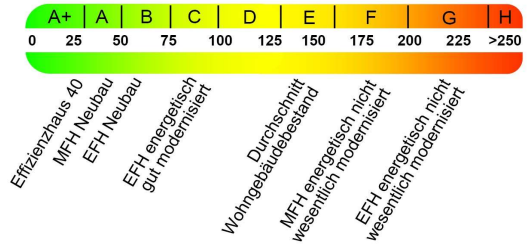
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
Elektrische Wärmepumpe	98,3 %	100 %	98,3 %
<b>Summe <sup>8</sup></b>			<b>98,3 %</b>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>
	%
	%
<b>Summe <sup>8</sup></b>	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

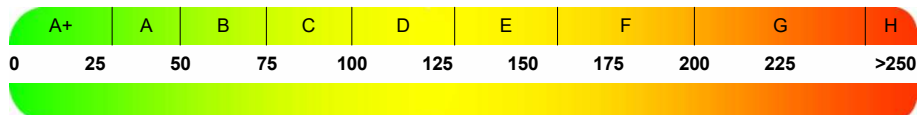
Registriernummer:

NI-2026-006214269

3

## Energieverbrauch

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



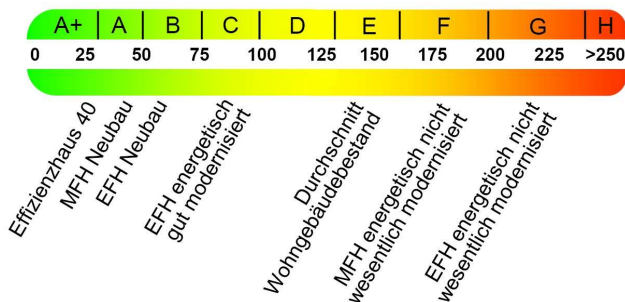
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## 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:

NI-2026-006214269

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	Allgemein	Installation einer Photovoltaikanlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Dach	Dachsanierung nach Vorgabe GEG oder BEG bei Bedarf	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wände	Einblaudämmung der Außenfassaden oder WDVS nach Vorgabe GEG oder BEG	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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:

Projekteng. & 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