

# Exposé

## Wohnung in Hamburg Rothenburgsort

### Neubau-Erstbezug im 5. OG – 2-Zimmer mit Balkon & Blick ins Grüne in aufstrebendem Quartier



Objekt-Nr. OM-446374

#### Wohnung

Vermietung: **1.470 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dr. Steffen Blase

Marckmannstraße 59  
20539 Hamburg Rothenburgsort  
Hamburg  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	4.350 €
Etagen	6	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	5. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Projekt Rodenberg – Objektbeschreibung

Hoch oben, lichtdurchflutet und fertig zum Einziehen: Ihre neue Wohnung im 5. Obergeschoss des Projekts Rodenberg bietet alles, was modernes Wohnen in Hamburg ausmacht – Neubauqualität, einen Balkon mit Südost-Ausrichtung und einen Blick ins Grüne, der den Alltag vergessen lässt.

Mit einer Gesamtwohnfläche 53 m<sup>2</sup> eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare.

Der offen gestaltete Wohn- und Küchenbereich bildet mit rund 29 m<sup>2</sup> den Mittelpunkt der Wohnung und bietet großzügige Möglichkeiten für Wohnen, Essen und Arbeiten im Homeoffice. Die offene Küchenanordnung ist harmonisch in den Raum integriert und ermöglicht eine klare, flexible Möblierung. Von hier aus besteht Zugang zum Balkon, der mit seiner Südost-Ausrichtung angenehme Lichtverhältnisse schafft und den Wohnraum nach außen erweitert. Ein integrierter Sichtschutz sorgt für zusätzliche Privatsphäre.

Das Schlafzimmer ist abgetrennt und bietet mit ca. 10,8 m<sup>2</sup> ausreichend Platz für ein Doppelbett und Stauraumlösungen.

Das Badezimmer ist kompakt und funktional gestaltet. Ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte oder Vorräte. Der Eingangsfur erschließt die Wohnung geradlinig und effizient.

Dank der Lage im 5. Obergeschoss bietet die Wohnung einen weiten Blick ins Grüne und über die Dächer Hamburgs – mit Balkon, durchdachten Innenräumen und eigenem Kellerraum eine Wohnung, die sich vom ersten Tag an wie zu Hause anfühlt.

## Ausstattung

Die Wohnung im Projekt Rodenberg ist von Grund auf für modernes, energieeffizientes Wohnen konzipiert – mit Ausstattungsdetails, die man in dieser Preisklasse selten findet. Das Gebäude wird im energetischen Standard Effizienzhaus-Stufe 55 realisiert und über Fernwärme versorgt. In den Wohnräumen sorgt eine Fußbodenheizung für eine gleichmäßige und angenehme Wärmeverteilung, die raumweise über Thermostate reguliert werden kann.

Große Fenster mit Dreifach-Wärmedämmverglasung gewährleisten eine sehr gute Belichtung sowie einen effektiven Wärme- und Schallschutz. Die Räume sind mit hochwertigem Mehrschicht-Parkett ausgestattet, das ein modernes und wohnliches Ambiente schafft. Im Bad und im Abstellraum kommen moderne Boden- und Wandfliesen zum Einsatz, abgestimmt auf ein zeitloses Gestaltungskonzept.

Die Einbauküche überzeugt als großzügige L-Küche mit einer Gesamtlänge von ca. 460 cm – sie bietet damit ungewöhnlich viel Arbeits- und Staufläche für eine 2-Zimmer-Wohnung. Die modernen Fronten in Space Grey mit Metallbügelgriffen in Edelstahl-Optik und der massiven Arbeitsplatte in Beton-Optik Schiefer dunkelgrau schaffen ein stimmiges, hochwertiges Gesamtbild. Vollständig ausgestattet mit Backofen, Kochfeld, Geschirrspüler, großem Kühlschrank und separatem Gefrierschrank ist die Küche sofort bezugsfertig – ohne zusätzliche Investitionen.

Das Badezimmer ist in einem zeitlosen, hellen Design gehalten und verfügt über eine bodengleiche Dusche, wandhängende Sanitärobjekte von Markenherstellern sowie hochwertige Armaturen und einen Handtuchheizkörper – ein Rückzugsort zum Wohlfühlen. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Abstellraum vorgesehen.

Die Elektroausstattung ist auf den heutigen Bedarf ausgerichtet und umfasst ausreichend Steckdosen, Netzwerk- und Antennenanschlüsse sowie eine Videogegensprechanlage. Die Wohnung ist mit Glasfaseranschluss angeschlossen, wodurch schnelles Internet von Tag eins an möglich ist.

Der Balkon mit Südost-Ausrichtung erweitert den Wohnraum nach außen und lädt zu entspannten Morgenstunden in der Sonne ein. Die Wohnung ist über einen Aufzug stufenlos erreichbar und verfügt über einen abschließbaren Kellerraum. Gemeinschaftlich stehen Fahrradstellplätze und eine Tiefgarage zur Verfügung.

Wer hier einzieht, muss sich um nichts kümmern – alles ist fertig, durchdacht und bereit.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Für die Wohnung wird ein Indexmietvertrag mit einer Mindestmietdauer von zwei Jahren abgeschlossen.

Sie haben Interesse? Wir freuen uns auf Ihre Nachricht! Bitte teilen Sie uns kurz mit:

- Wer Sie sind (z. B. Beruf, Personenanzahl im Haushalt)
- Wann Sie einziehen möchten
- Warum diese Wohnung zu Ihnen passt

Bewerbungen mit diesen Angaben werden bevorzugt bearbeitet.

## Lage

Lage – Urban, vernetzt und zukunftsorientiert

Rothenburgsort liegt mittendrin – nah an der Hamburger Innenstadt, nah an der Elbe, und mitten in einem der spannendsten Stadtentwicklungsprojekte Hamburgs. Das Projekt Rodenborg ist Teil eines umfassenden, städtebaulich geplanten Quartiers, das Zentrumsnähe mit einem klar strukturierten, modernen Wohnumfeld verbindet.

Das Quartier ist als Blockrandbebauung mit begrünem Innenhof konzipiert und wird durch einen öffentlichen Quartiersweg erschlossen. Der gemeinschaftlich nutzbare Innenhof bietet einen ruhigen Kontrast zum urbanen Umfeld und schafft geschützte Grünflächen direkt vor der Haustür.

Im direkten Umfeld entsteht eine lebendige Mischung aus Wohnen, Nahversorgung und sozialer Infrastruktur – mit einer Kindertagesstätte und einem Café im Quartier selbst. Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar: ALDI liegt nur 200 m entfernt, ein EDEKA-Vollsortimenter befindet sich in der Eröffnung.

Die Hamburger Innenstadt ist mit der S-Bahn in rund 10 Minuten erreichbar – ideal für Berufstätige und Pendler. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Elbe und weitläufigen Grünflächen, die vielfältige Möglichkeiten für Sport, Spaziergänge und Auszeiten bieten.

Rothenburgsort gewinnt als innerstädtischer Wohnstandort kontinuierlich an Bedeutung. Der Stadtteil profitiert von einer neuen Fuß- und Radwegverbindung zur HafenCity, der Modernisierung von Straßen und Radwegen, dem Ausbau der S-Bahn-Infrastruktur sowie der Entwicklung des Billebogen-Areals – alles Maßnahmen, die den Wohnstandort nachhaltig aufwerten.

Das Projekt Rodenborg ist Teil dieser Entwicklung und bietet Mietern die Möglichkeit, in einem zukunftsorientierten Quartier zu wohnen, das urbane Nähe, Struktur und Wohnqualität vereint.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon 1



Balkon 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer/ Küche



Küche - Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Küche - Ansicht 2



Bad

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Flur



Eingangstür

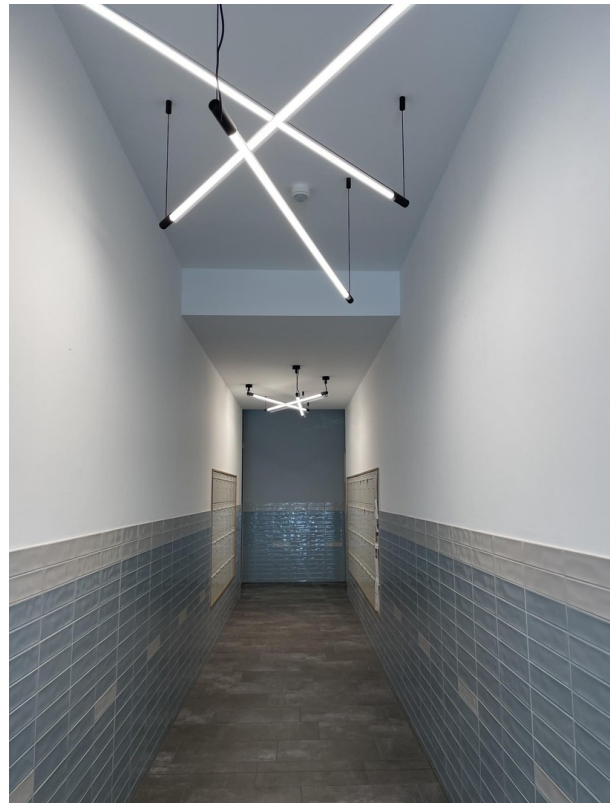
# Exposé - Galerie



Außenansicht



Innenhof



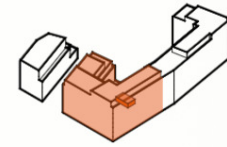
Hausflur

# Exposé - Grundrisse

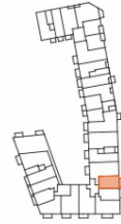
## 3.5.22

5. OG | 2 ZIMMER

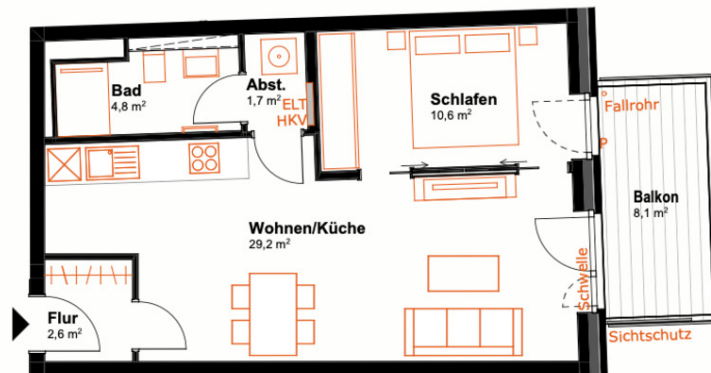
Wohnfläche	48,9 m <sup>2</sup>
Außenfläche *	4,1 m <sup>2</sup>
Gesamt Wohnfläche	53,0 m <sup>2</sup>
Gesamte nutzbare Fläche	57,0 m <sup>2</sup>



Lage (Südostansicht)



Geschossplan



### LEGENDE

- ELT Elektroverteiler
- HKV Heizkreisverteiler
- P Prallscheibe, Öffnungsflügel mit Kippbegrenzung
- P+ Prallscheibe, Öffnungsflügel mit Kippbegrenzung und schallabsorbierende Leibung



Abgehängte Decke / Deckenkoffer  
reduzierte Raumhöhe



Außenflächen bis 15 m<sup>2</sup> mit 50%,  
weitere mit 25% angerechnet



\*\* barrierefrei gemäß HBauO

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Gültig bis: 16.06.2035

Registriernummer: HH-2025-005795694

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude, freistehend		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Marckmannstraße 57+59, 20539 Hamburg		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2025		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2024		
Anzahl der Wohnungen	55		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	4.865,00 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom, Nah-/Fernwärme KWK, Gas oder Öl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom, Nah-/Fernwärme KWK, Gas oder Öl		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input 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 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)

KFP Ingenieure GmbH  
Marcel Friese, M. Sc. Bauingenieur  
Stahltwiete 21  
22761 Hamburg



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 16.06.2025

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

<sup>2</sup> nur im Fall 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> 08.08.2020

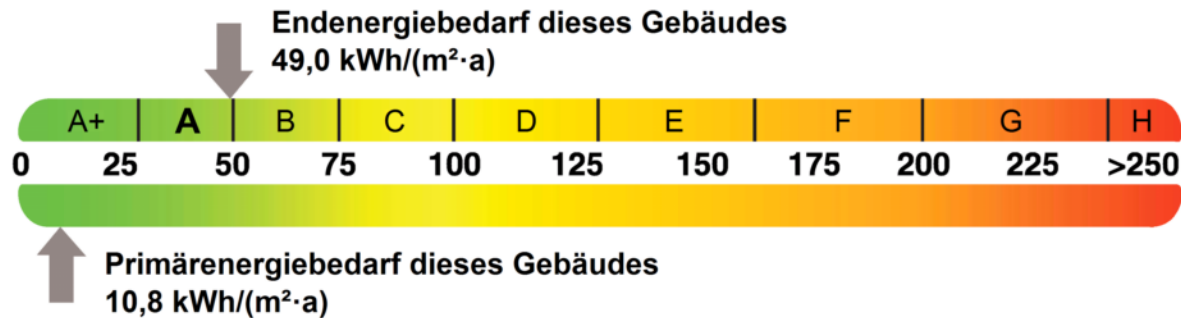
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HH-2025-005795694

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,83 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 10,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 36,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert 0,38 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,54 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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 49,0 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>

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

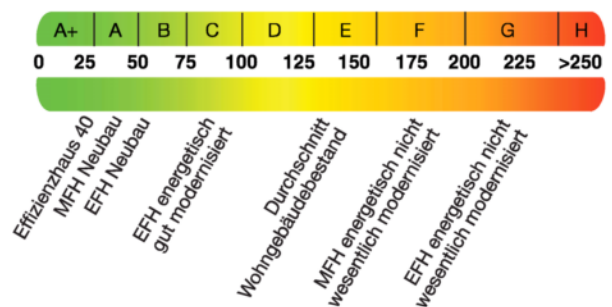
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Fernwärme oder Fernkälte	85 %	170 %
	%	%
Summe:	85 %	170 %

## Maßnahmen zur Einsparung <sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um 31 % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: 100 %

## 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 des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1

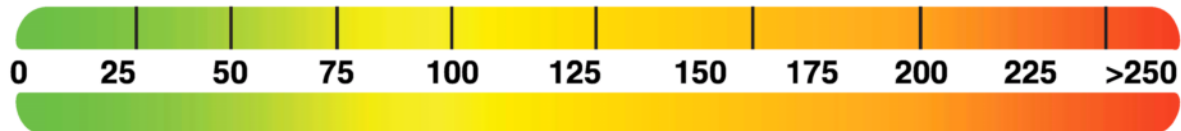
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

## Energieverbrauch

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



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

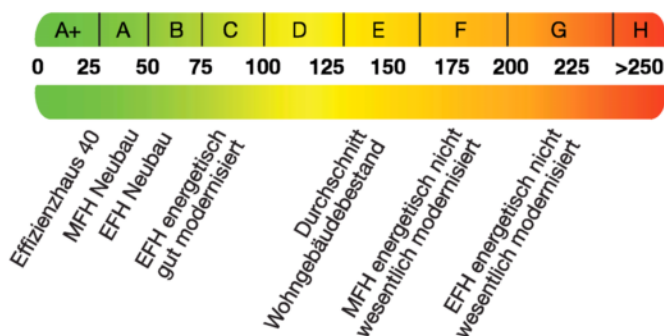
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 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						

weitere Einträge in Anlage

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



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

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

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<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> 08.08.2020

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HH-2025-005795694

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
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<https://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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

Da sich die Marckmannstr. 57 + 59 sich einen Eingang teilen, ist eine eigenständige Nutzbarkeit der einzelnen Gebäude(teile) nicht möglich, sodass der Energieausweis für beide Gebäude(teile) gemeinsam ausgestellt wurde.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

08.08.2020

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### 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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreteren 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 Primärenergiefaktoren 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