

# Exposé

## Reihenhaus in Wedel

### Mittelreihenhaus mit Elbblick am Hamburger Stadtrand



Objekt-Nr. OM-449033

#### Reihenhaus

Verkauf: **335.000 €**

Ansprechpartner:  
Karin Jankowski

Königsbergstr. 72  
22880 Wedel  
Schleswig-Holstein  
Deutschland

Baujahr	1956	Energieträger	Fernwärme
Grundstücksfläche	104,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Mittelreihenhaus aus dem Jahr 1956, das im Jahr 1980 durch einen Anbau erweitert wurde. Es bietet eine Wohn- und Nutzfläche von etwa 108 Quadratmetern auf einem 204 Quadratmeter großen Grundstück. Die Bausubstanz ist solide, wobei das Haus weniger als hochglanzpoliertes Objekt, sondern eher als Gelegenheit für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zu verstehen ist.

## Ausstattung

Die Räumlichkeiten verteilen sich auf ein Wohnzimmer, ein Balkonzimmer, ein halbes Zimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer, ergänzt durch einen ausgebauten Dachboden mit Veluxfenstern und einen Keller. Zwischen 2013 und 2017 fanden verschiedene Modernisierungen statt, darunter die Erneuerung des Balkonbelags, eine Badsanierung, der Austausch der Heizung, neues Wohnzimmerfenster, eine Dachsanierung sowie Arbeiten an der Elektrik im Keller. Für die Küche und die Bodenflächen im Wohnbereich ist allerdings eine Renovierung nach eigenen Vorstellungen einzuplanen.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

## Lage

Das Haus liegt in der Königsbergstraße in Wedel, unmittelbar am Hamburger Stadtrand. Das wesentliche Merkmal der Lage ist die Nähe zum Elbhochufer sowie der direkte Blick auf die Elbe. Es handelt sich um eine ruhige und gewachsene Wohngegend mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung, die naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit Hamburgs verbindet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	122,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Vorderseite

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ausgebauter Dachboden



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Durchgangszimmer



Balkon mit Elbblick

# Exposé - Galerie



Terrasse



Hinterseite

# Exposé - Galerie



Garten



Heizung



Keller

# Exposé - Galerie



Keller



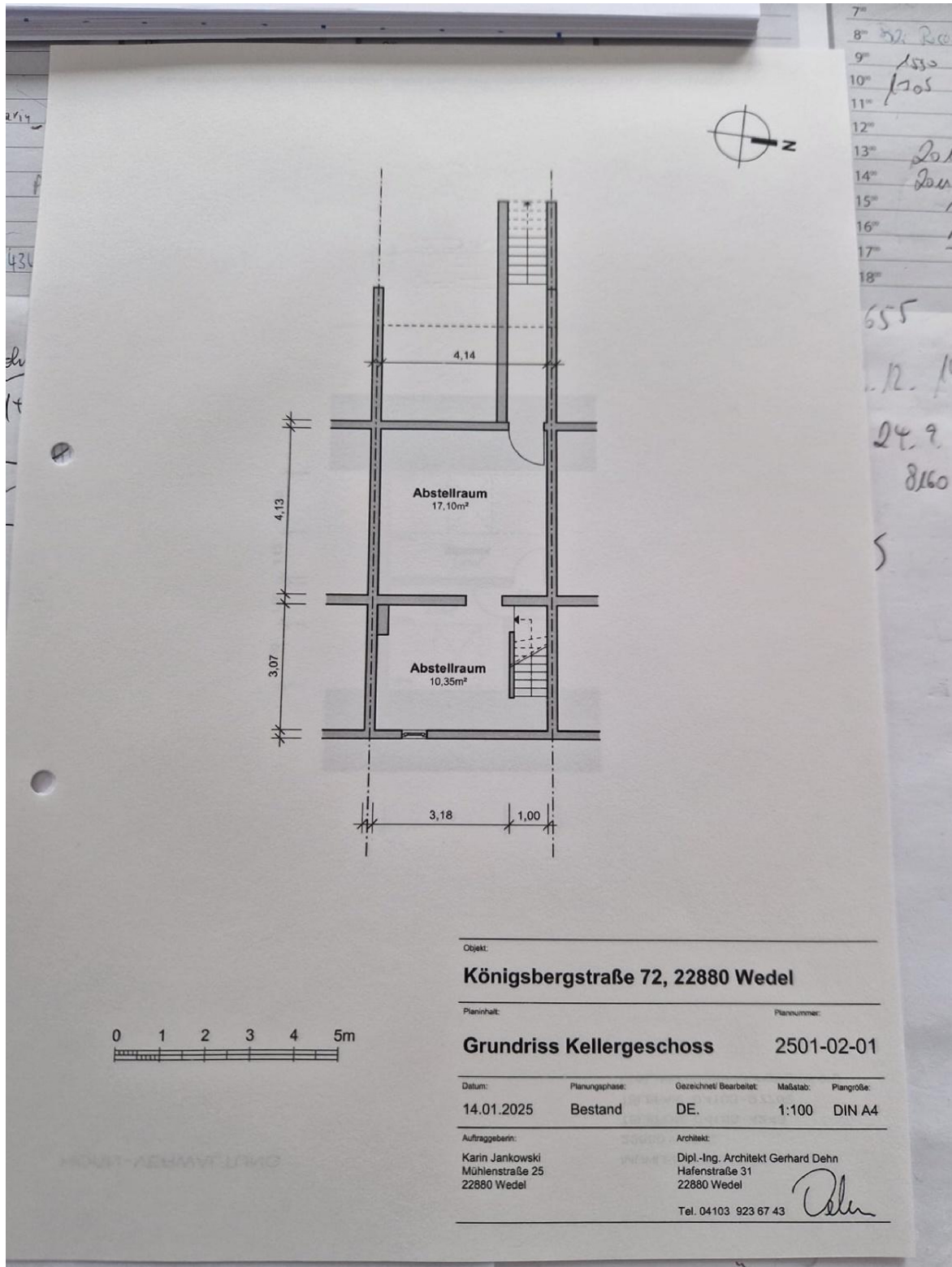
Keller

# Exposé - Galerie

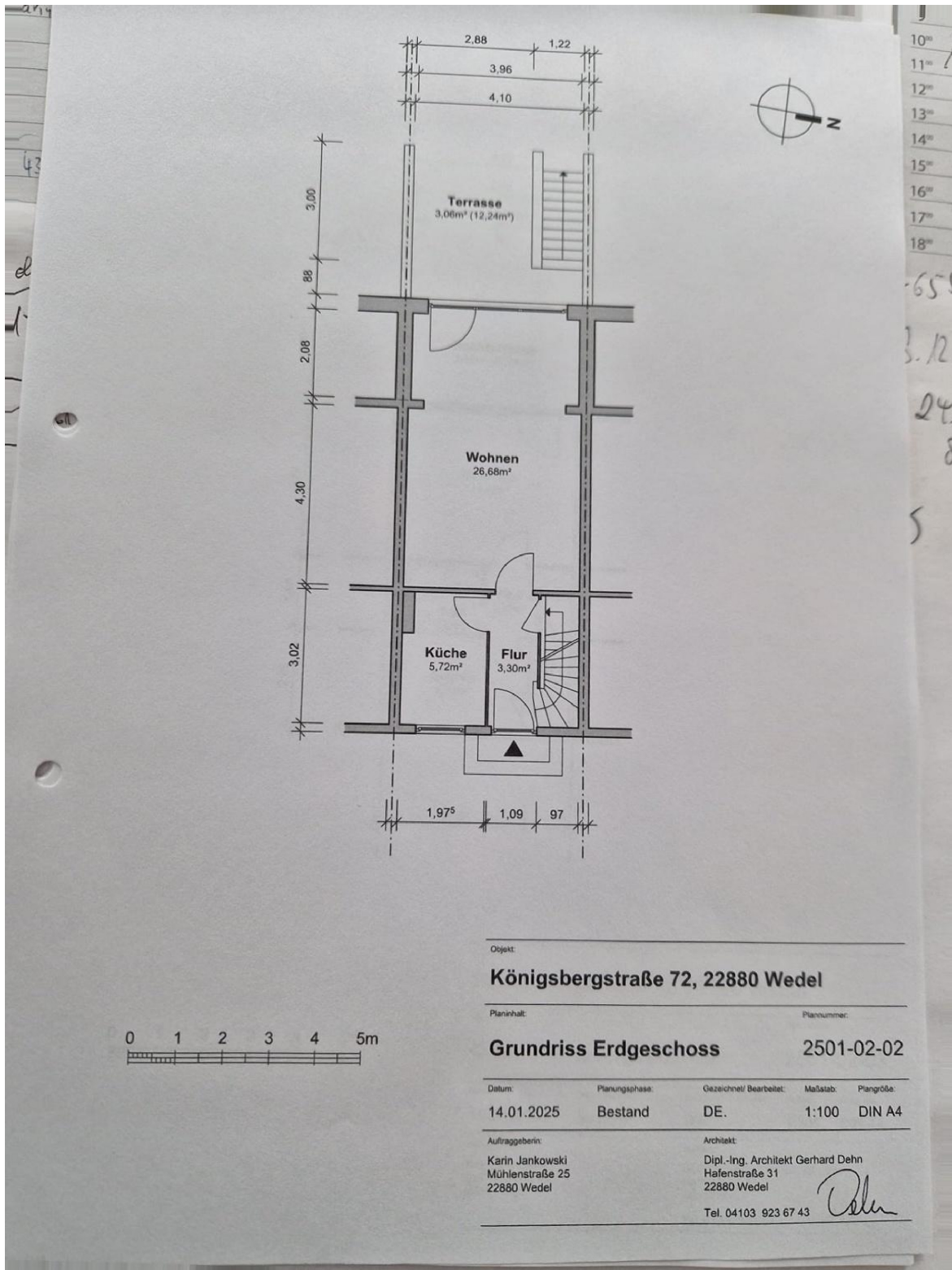


Küche

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Objekt:

**Königsbergstraße 72, 22880 Wedel**

Planinhalt:

**Grundriss Erdgeschoss**

Planummer:

**2501-02-02**

Datum:

14.01.2025

Planungsphase:

Bestand

Gezeichnet/ Bearbeitet:

DE.

Maßstab:

1:100

Plangröße:

DIN A4

Auftraggeberin:

Karin Jankowski  
Mühlenstraße 25  
22880 Wedel

Architekt:

Dipl.-Ing. Architekt Gerhard Dehn  
Hafenstraße 31  
22880 Wedel

Tel. 04103 923 67 43

# Exposé - Grundrisse

## Nutzflächenberechnung

Projekt: Reihenhaus Königsbergstraße 72, 22880 Wedel

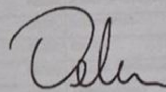
Berechnung: Bestand (nach Aufmaß)

### Zusammenstellung

**Gesamtfläche** 27,45 m<sup>2</sup>

**Kellergeschoss** 27,45 m<sup>2</sup>

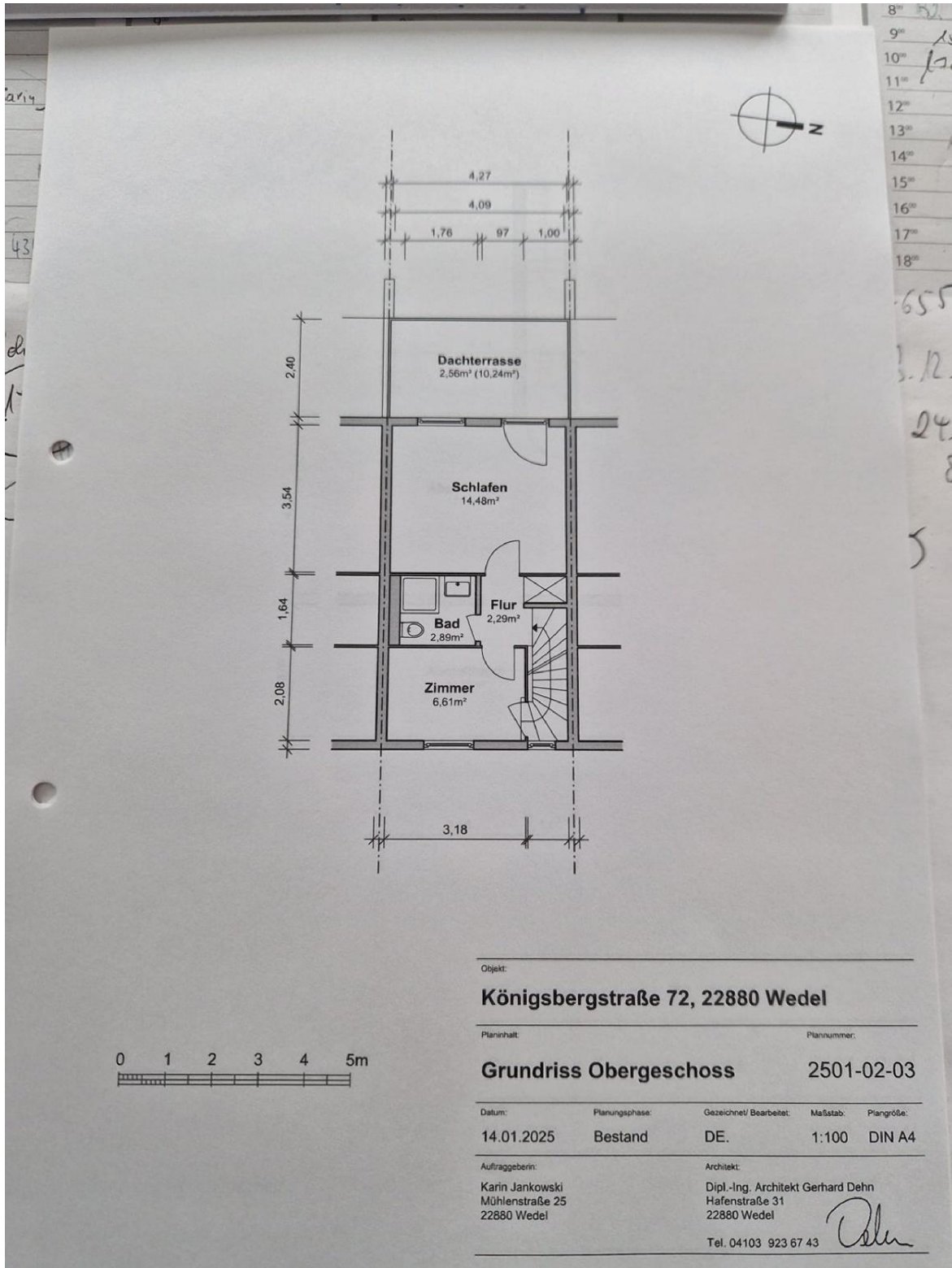
	Raum	Rechenansatz		Nutzfläche m <sup>2</sup>
		<b>Kellergeschoss</b>		
1	Abstellraum	3,18*3,07-0,74*0,27+1,00*0,79	10,3528	10,35
2	Abstellraum	4,14*4,13	17,0982	17,10



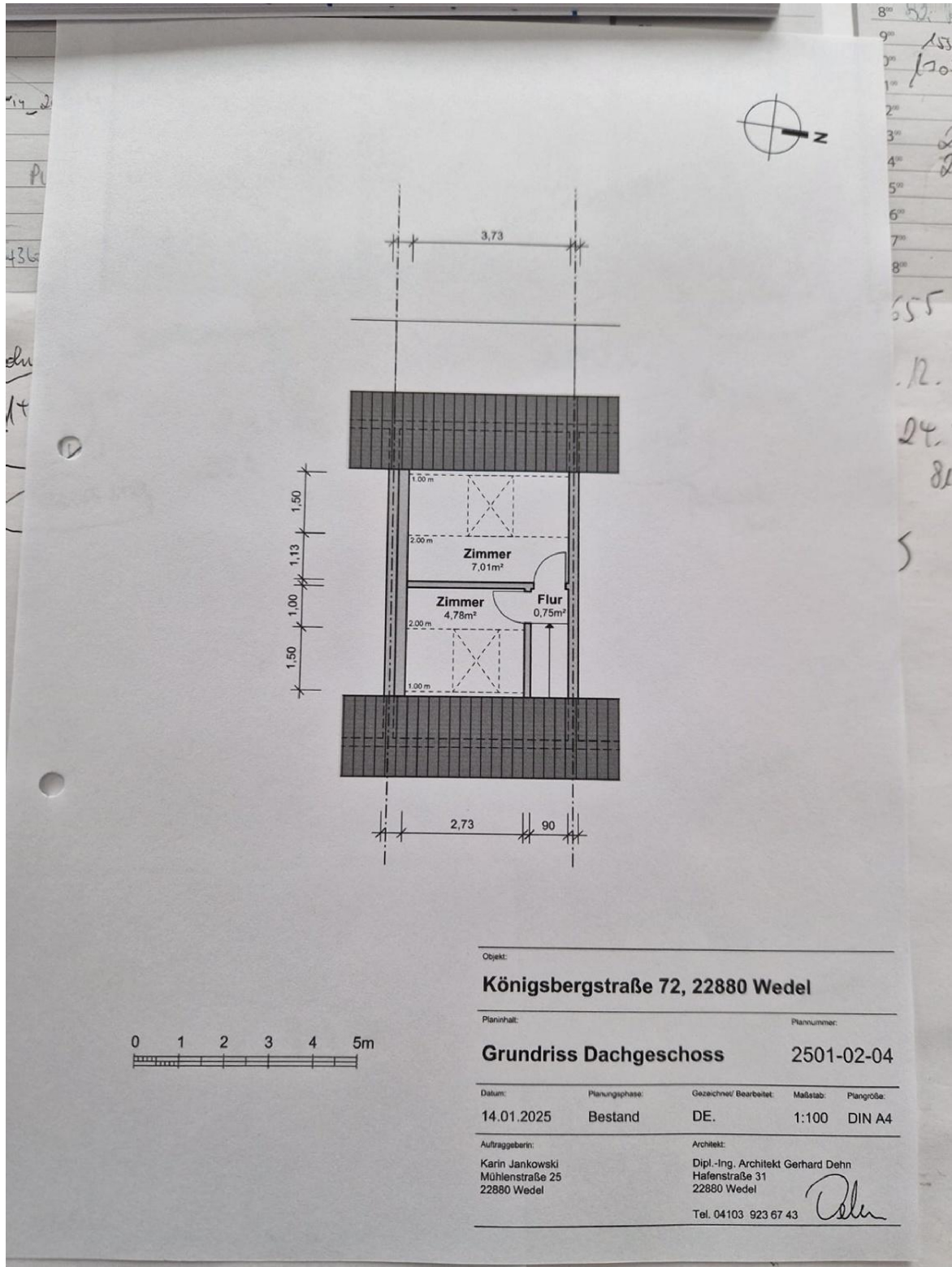
Aufgestellt: 21.01.2025

Dipl.-Ing. Architekt Gerhard Dehn  
Hafenstraße 31, 22880 Wedel  
Tel.: 04103-923 67 43  
Email: dehn@dehn-architekt.de

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Objekt:				
<b>Königsbergstraße 72, 22880 Wedel</b>				
Planinhalt:		Plannummer:		
<b>Grundriss Dachgeschoss</b>		<b>2501-02-04</b>		
Datum:	Planungsphase:	Gezeichnet/ Bearbeitet:	Maßstab:	Plangröße:
14.01.2025	Bestand	DE.	1:100	DIN A4
Auftraggeberin:		Architekt:		
Karin Jankowski Mühlenstraße 25 22880 Wedel		Dipl.-Ing. Architekt Gerhard Dehn Hafenstraße 31 22880 Wedel <i>Gerhard Dehn</i>		
Tel. 04103 923 67 43				

# Exposé - Grundrisse

## Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Projekt: Reihenhaus Königsbergstraße 72, 22880 Wedel

Berechnung: Bestand (nach Aufmaß)

### Zusammenstellung

**Gesamtfläche** 80,13 m<sup>2</sup>

**Erdgeschoss** 38,76 m<sup>2</sup>

**Obergeschoss** 28,83 m<sup>2</sup>

**Dachgeschoss** 12,54 m<sup>2</sup>

Raum	Rechenansatz	Wohnfläche m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss</b>		
1 Wohnen	$4,10 \cdot 4,30 + 3,38 \cdot 0,24 + 3,96 \cdot 2,08$	26,68
2 Terrasse 25%	$(2,88 \cdot 3,88 + 1,22 \cdot 0,88) \cdot 0,25$	3,06
3 Küche	$1,975 \cdot 3,02 - 0,97 \cdot 0,25$	5,72
4 Flur	$1,09 \cdot 3,03$	3,30
<b>Obergeschoss</b>		
5 Schlafen	$4,09 \cdot 3,54$	14,48
6 Dachterr. 25%	$4,27 \cdot 2,40 \cdot 0,25$	2,56
7 Bad	$1,76 \cdot 1,64$	2,89
8 Flur	$0,97 \cdot 1,69 + 1,00 \cdot 0,655$	2,29
9 Zimmer	$3,18 \cdot 2,08$	6,61
<b>Dachgeschoss</b>		
10 Zimmer 1	$3,73 \cdot 1,13 + 3,73 \cdot 1,50 \cdot 0,5$	7,01
11 Flur	$0,90 \cdot 0,83$	0,75
12 Zimmer 2	$2,73 \cdot 1,00 + 2,73 \cdot 1,50 \cdot 0,5$	4,78

Aufgestellt: 21.01.2025

Dipl.-Ing. Architekt Gerhard Dehn  
Hafenstraße 31, 22880 Wedel  
Tel.: 04103-923 67 43  
Email: dehn@dehn-architekt.de

Seite 1 von 1

# Exposé - Anhänge

## 1. Energiepass

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

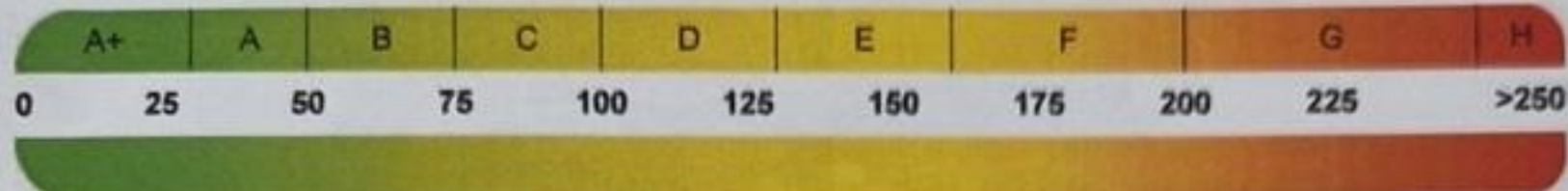
Registriernummer:

SH-2025-005557387

3

## Energieverbrauch

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



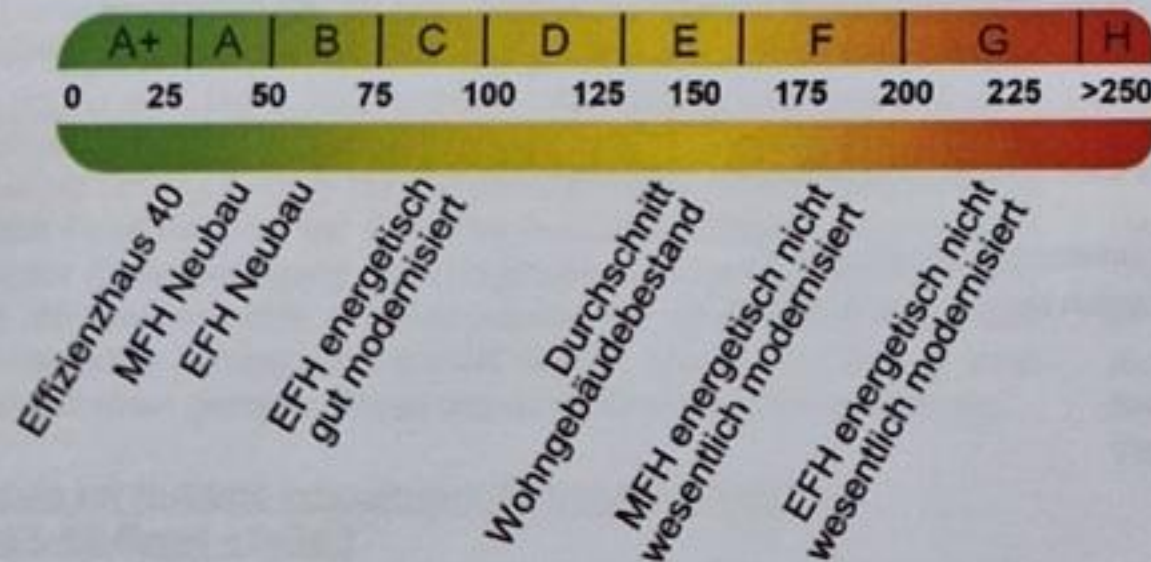
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## 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

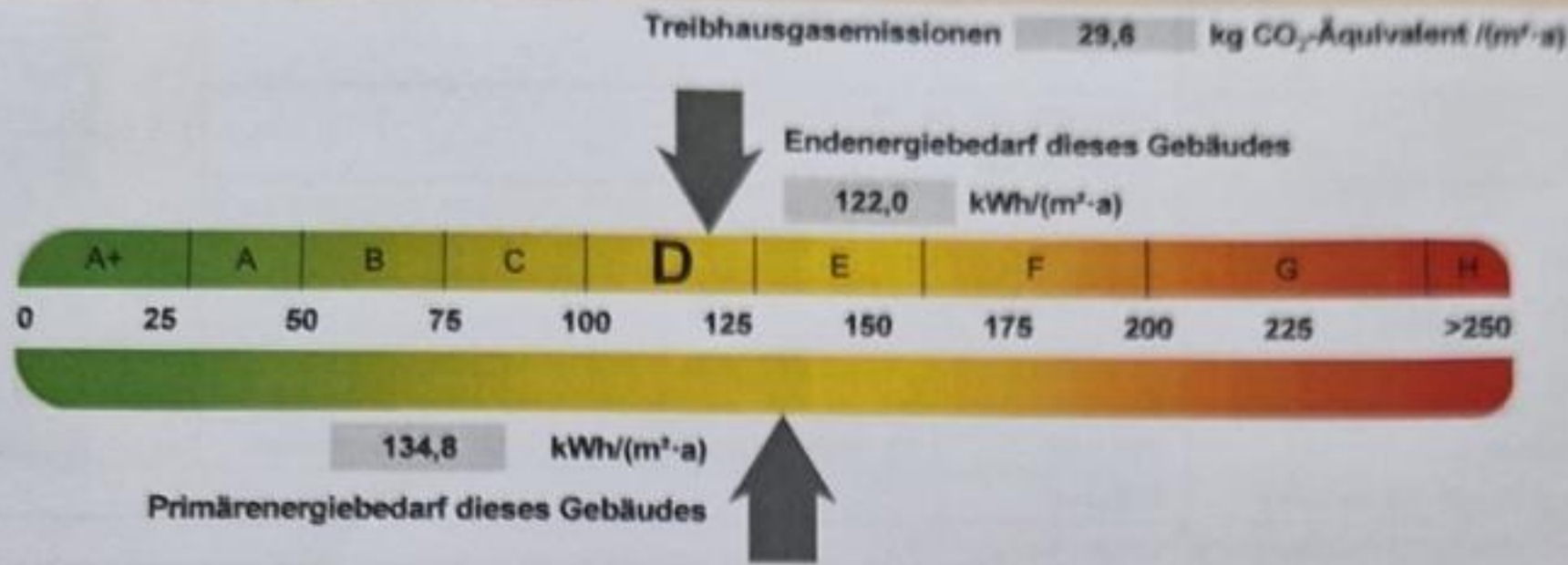
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

SH-2025-005557387

2

## Energiebedarf



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 134,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 107,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert 0,94 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,91 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]

122,0 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

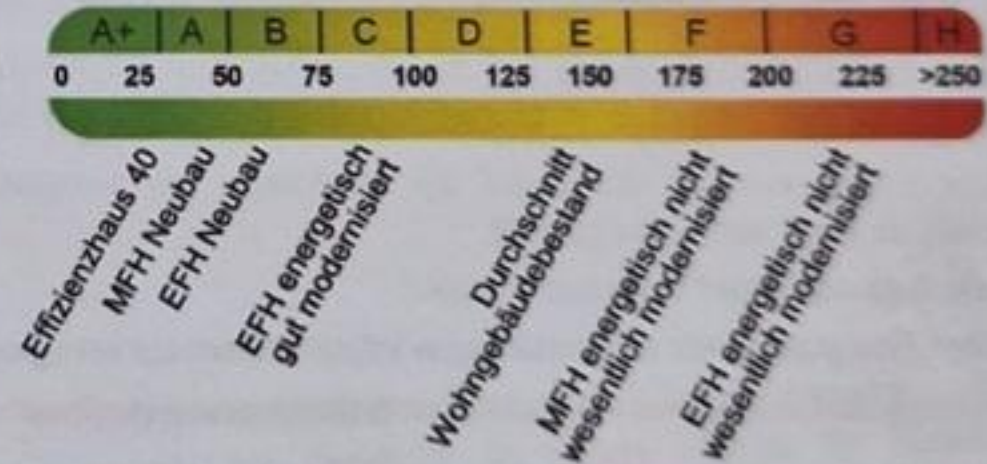
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzel- anlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
<b>Summe<sup>8</sup></b>			<b>%</b>

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: SH-2025-005557387

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 Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem 14cm WLS 032	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Erneuerung der alten Fenster und Türen Uw 0,9 W/m²K	<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:

Joachim Ahrendt, Gebäudeenergieberater HWK  
Pestalozzistraße 17, 25421 Pinneberg

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

Das Dach wurde 2015 gedämmt - es wird von einer ENEC-Konformen Sanierung ausgegangen  
Die Heizung wurde 2017 erneuert, ein hydraulischer Abgleich ist augenscheinlich vorgenommen worden.

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: 05.02.2035

Registriernummer: SH-2025-005557387

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreihenmittelhaus		
Adresse	Königsbergstraße 72 22880 Wedel		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Wohnhaus		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1956 Anbau 1980		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2017 Gas-Brennwert		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	107,6 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)

Joachim Ahrendt  
Gebäudeenergieberater HWK  
Pestalozzistraße 17  
25421 Pinneberg



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 06.02.2025

<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

## 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 Wärmegevinne 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