

# Exposé

## Wohnung in Hannover

**8% Rendite in Hannover Döhren! (1.620 €/m.) 3-Zimmer-Wohnung mit Faktor 18,5**



Objekt-Nr. OM-457786

### Wohnung

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:  
Arne Lauth

Wolfenbütteler Straße 46  
30519 Hannover  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	63,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	9,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	233 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Top-Objekt für Kapitalanleger und Investoren.

Diese als WG vermietete 3-Zimmer-Wohnung erwirtschaftet ca. 8 % Rendite.

Die Gesamtrendite einer Immobilie setzt sich immer aus der laufenden Mietrendite und der Wertsteigerung des Objekts zusammen.

Die Mietrendite beträgt ca. 5,5 % (ca. 1.131,74 € Gewinn pro Monat nach Kosten)  
die Wertsteigerung beträgt konservativ betrachtet ca. 2,5 %.

Summe: ca. 8 % Rendite

Und wenn Sie nach 10-Jahren (steuerfrei) wieder verkaufen, dann haben Sie Folgendes erreicht:

1). 135.808,80 € Miete (Gewinn vor Steuern) erzielt, wenn Sie 10-Jahre lang nie die Miete der Zimmer anpassen würden. Real sorgt die normale Fluktuation einer WG aber dazu, dass man alle ca. 3,5 Jahre die Miete geringfügig anpassen kann bei Neuvermietung eines Zimmers. Real wären es also sogar mehr.

2). Eine konservativ angenommene Wertsteigerung von nur 2,5% pro Jahr (nur 25 % in 10-Jahren) bedeutet, dass der Wert der Immobilie von 250.000 € auf mindestens 312.500 € steigt, was zusätzlich zu den 135.808,80 € Miete ca. 62.500 € steuerfreien Gewinn bedeutet.

Summe: 198.308,80 € (Gewinn in 10-Jahren)

Oder anders betrachtet, Sie kaufen heute für 250.000 € und in nur ca. 10-Jahren haben Sie daraus mindestens 312.500 € Verkaufspreis (bei nur 2,5% Wertsteigerung pro Jahr) und mindestens 135.808,80 € Miete gemacht.

So werden aus 250.000 € in nur ca. 10-Jahren 448.308,80 €.

Sonstiges:

- Alle Fenster (NEU) 3-fach verglast
- Elektrik 3-Adrig und größtenteils erneuert ca. 2015
- Fliesen in Flur, Küche, Bad (sehr langlebig)
- Stauraum im Flur (perfekt für WG-Vermietung)
- 3x Schlafzimmer (perfekt für WG-Vermietung)
- Lage Lage Lage (perfekt für WG-Vermietung)
- Heizkörper erneuert (schätze auch ca. 2015)
- Badezimmer mit Fenster (perfekt zum Lüften)
- Gepflegtes Gebäude (Hauseingangstür und Fenster NEU, etc.)

Miete:

- Zimmer 1: 595 € (inkl. NK, Glasfaser, Teilmöblierung)
- Zimmer 2: 525 € (inkl. NK, Glasfaser, Teilmöblierung)
- Zimmer 3: 500 € (inkl. NK, Glasfaser, Teilmöblierung)

Summe: 1.620 € / m. (Einnahmen)

Kosten:

- 233,26 € Hausgeld, Wasser, Instandhaltungsrücklage
- 120,00 € Wärme (Gas) ca.
- 65,00 € Strom ca.
- 40,00 € Glasfaser
- 10,74 € Sonstiges
- 19,26 € Grundsteuer

Summe: 493,26 € / m. (Ausgaben)

1.131,74,00 € Gewinn pro Monat nach Kosten.

13.580,88 € Gewinn pro Jahr nach Kosten.

Top Kaufpreisfaktor!

Normal ist in Hannover Döhren ein Kaufpreisfaktor für vermietete Kapitalanlage-Immobilien von ca. 25-35.

Beispiel:

1). 13.580,88 € Jahresmiete x 25 = 339.522 € Wert der Immobilie

2). 13.580,88 € Jahresmiete x 30 = 407.426 € Wert der Immobilie

3). 13.580,88 € Jahresmiete x 35 = 475.330 € Wert der Immobilie

Warum verkaufe ich diese tolle Kapitalanlage dann für nur 250.000 € (Kaufpreisfaktor 18,5)? - Das liegt einzig und allein daran, das ich gerade mein erstes Mehrfamilienhaus kaufe und kurzfristig Liquidität benötige.

Verkauf ohne Makler. Sie sparen dadurch 8.925 € (3,57 % von 250.000 €) !!!

## Ausstattung

Das Objekt ist Möbliert und die Ausstattung ist im Kaufpreis enthalten. Unter anderem eine vollständige Küche inkl. technischer Geräte wie z.B. BOSCH Waschmaschine, Kühlschrank, Backofen mit Ceranfeld, Tisch, 3x Stühle in der Küche, 3x Betten inkl. Testsieger-Matratzen, 3x Schreibtische, 3x Beistelltische, 3x Stühle in den Zimmern, Wasserkocher, Teller, Besteck, Deko, Hocker im Flur, etc.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Sehr gute Lage, die U-Bahn-Station „Peiner Straße“ ist direkt vor der Tür. Damit ist man zB in nur ca. 10 Min. am Hbf.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



# Exposé - Galerie



Flur inkl. Stauraum

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

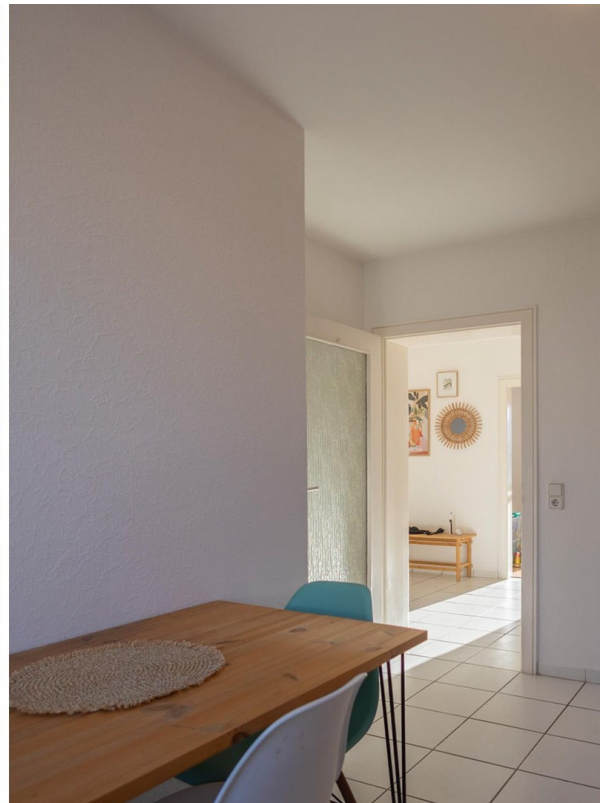
# Exposé - Galerie



Küche



Küche inkl. allen Geräten



# Exposé - Galerie



19qm Zimmer + Balkon (7,2 qm)



19qm Zimmer + Balkon (7,2 qm)

# Exposé - Galerie



19qm Zimmer + Balkon (7,2 qm)



19qm Zimmer + Balkon (7,2 qm)

# Exposé - Galerie



19qm Zimmer + Balkon (7,2 qm)



19qm Zimmer + Balkon (7,2 qm)

# Exposé - Galerie



Balkon (7,2 qm)



Balkon (7,2 qm)

# Exposé - Galerie



Balkon (7,2 qm)



Zimmer (14 qm)

# Exposé - Galerie



Zimmer (14 qm)



Aussicht bei Tag

# Exposé - Galerie



Aussicht bei Nacht



Zimmer (14 qm)

# Exposé - Galerie



Zimmer (14 qm)



Zimmer (14 qm)

# Exposé - Galerie



Zimmer (14 qm)



Zimmer (14 qm)

# Exposé - Galerie



Zimmer (9,5 qm)



Zimmer (9,5 qm)

# Exposé - Galerie



Zimmer (9,5 qm)



Zimmer (9,5 qm)

# Exposé - Galerie



Zimmer (9,5 qm)



Zimmer (9,5 qm)

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2018-001950235

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gültig bis: 13.06.2028

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Wolfenbütteler Str. 46, 30519 Hannover		
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1958		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	1998, bis 2012		
Anzahl Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	895 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

## 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 der EnEV, 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

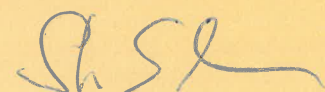
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

Bafa Berater  
Dipl.-Ing. (FH) Stefan Schulze  
Julius-Leber-Str. 23  
38518 Gifhorn

14.06.2018

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Eingang <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

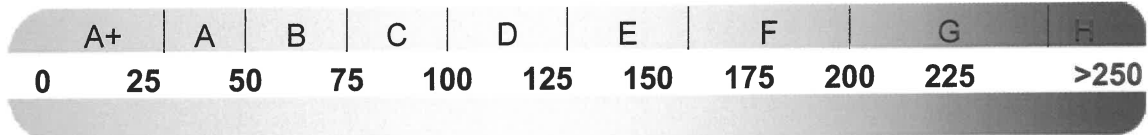
Registriernummer <sup>2</sup> NI-2018-001950235

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup>  kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

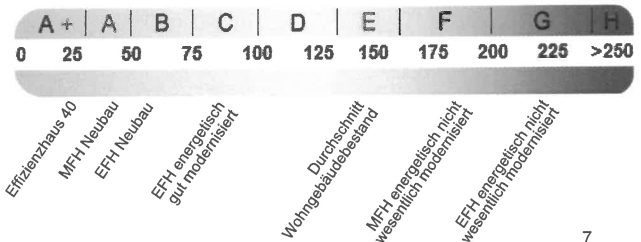
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um  % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>+</sup>:  W/(m<sup>2</sup>·K)

### Vergleichswerte Endenergie



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige

Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

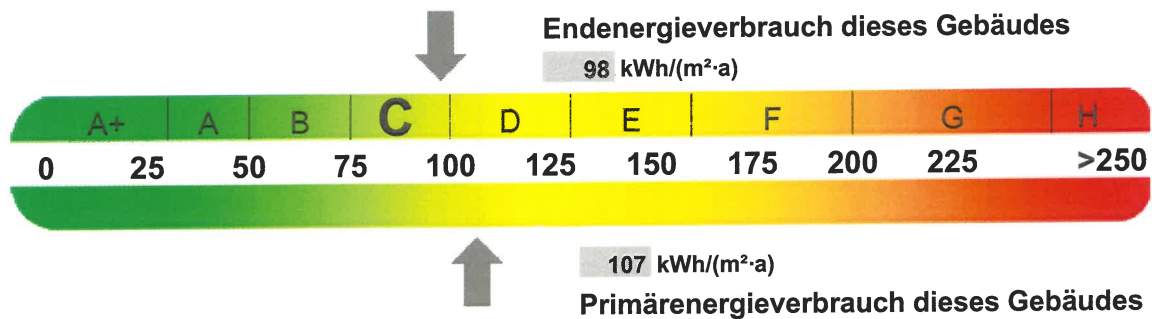
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2018-001950235

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Energieverbrauch



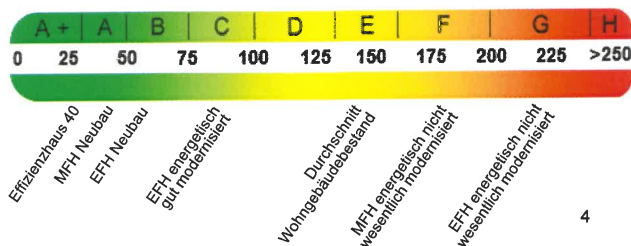
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

98 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.08.2014	31.07.2015	Erdgas H	1,1	77556	26498	51058	1,12
01.08.2015	31.07.2016	Erdgas H	1,1	75191	26498	48693	1,15
01.08.2016	31.07.2017	Erdgas H	1,1	88769	26498	62271	1,11

## Vergleichswerte Endenergie



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.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> NI-2018-001950235

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

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	Kellerdecke	Dämmung 10 cm (WLS 035) unter der Decke	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Wärmedämmverbundsystem 14 cm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Fenster	Fenster mit Wärmeschutzverglasung (evtl. Passivhausfenster)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Wärmeerzeuger	Gas- Brennwerttechnik	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Wärmeverteilung / -abgabe	hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
6	Wärmeverteilung / -abgabe	elektronisch geregelte Thermostatventile	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

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

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

Vor Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen über Fördermöglichkeiten informieren.

Nach Durchführung von Maßnahmen eignet sich ein Luftdichtheitstest oder eine Thermografie zur Qualitätskontrolle.

Werden ein Drittel der Fenster erneuert, ist ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 zu erstellen. Mit dem Lüftungskonzept ist nachzuweisen, ob Lüftungstechnische Maßnahmen erforderlich sind, um den zum Feuchteschutz der Bauteile erforderlichen Luftvolumenstrom zu erreichen.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## 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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### 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.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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