

# Exposé

## Wohnung in Bonn

### Provisionsfreie Eigentumswohnung im 7. OG – Bonn-Hardtberg | 49,5 m<sup>2</sup> | Vollrenoviert



Objekt-Nr. OM-466519

#### Wohnung

Verkauf: **171.500 €**

Ansprechpartner:  
Rhein Estate GmbH - Deniz Akpınar

53123 Bonn  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	49,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hier erwartet Sie eine vollständig renovierte Eigentumswohnung im 7. Obergeschoss mit freiem Blick auf den Telekom Dome – durchdacht aufgeteilt, hochwertig ausgestattet und sofort einzugsbereit.

### Die Wohnung im Überblick

Das großzügige Wohnzimmer mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung und schafft ein helles, offenes Raumgefühl. Über die angrenzende Loggia – überdacht und damit wetterunabhängig nutzbar – genießen Sie den Ausblick auf den Telekom Dome. Das separate Schlafzimmer ist kompakt, aber funktional geschnitten. Eine Abstellkammer bietet zusätzlichen Stauraum. Das moderne Badezimmer mit Dusche verfügt über einen Waschmaschinenanschluss.

### Hochwertige Ausstattung

Die Renovierung wurde konsequent und ohne Kompromisse durchgeführt: neuer Vinylboden durchgehend, frisch tapezierte Wände sowie eine vollständig erneuerte Elektroverteilung auf aktuellem Stand der Technik. Die neue Einbauküche von Nolte mit Bosch-Elektrogeräten rundet das Gesamtbild ab.

Als Kapitalanlage: Bei Vermietung ist ein Mietpreis von mindestens 14,50 €/m<sup>2</sup> realisierbar – das entspricht einer Jahreskaltmiete von rund 8.615 € bei einer Bruttomietrendite von ca. 5 %.

## Ausstattung

### Fußboden:

Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Rhein Estate GmbH

Bornheimer Straße 135-137

53119 Bonn

## Lage

Die Julius-Leber-Straße liegt im Stadtbezirk Hardtberg – einer der ruhigeren und gleichzeitig gut angebundenen Wohnlagen Bonns.

Der Stadtteil mit seiner etablierten Infrastruktur ist fußläufig erreichbar: Supermärkte, ein Vollsortimenter mit Discounter und Drogeriemarkt sowie Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### Verkehrsanbindungen:

- Mehrere Buslinien (u. a. 605, 607, 608, 609) halten direkt in der Straße
- S-Bahnhof Duisdorf – schnelle Verbindung in die Bonner Innenstadt und Richtung Köln
- Autobahn A565 in direkter Nähe – überregionale Anbindung per PKW problemlos

### Besonderheit:

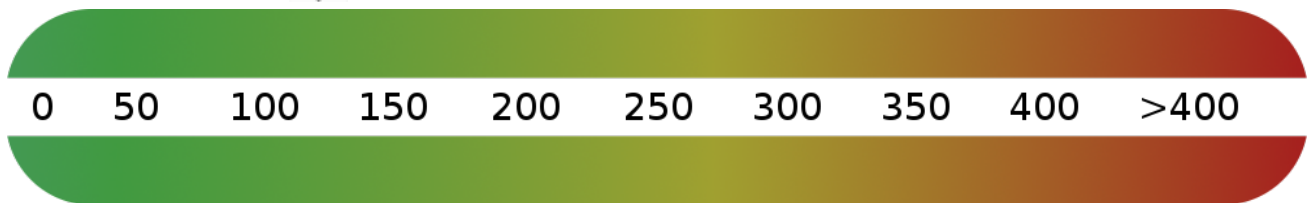
Ein markantes Wahrzeichen der direkten Umgebung ist der Telekom Dome, dessen Silhouette vom 7. Obergeschoss direkt ins Blickfeld fällt – ein ungewöhnlicher und prägnanter Ausblick, der der Lage einen eigenen Charakter verleiht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	123,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche inkl. Einbauküche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad/WC

# Exposé - Galerie



Bad/WC



Flur/Durchgang

# Exposé - Galerie

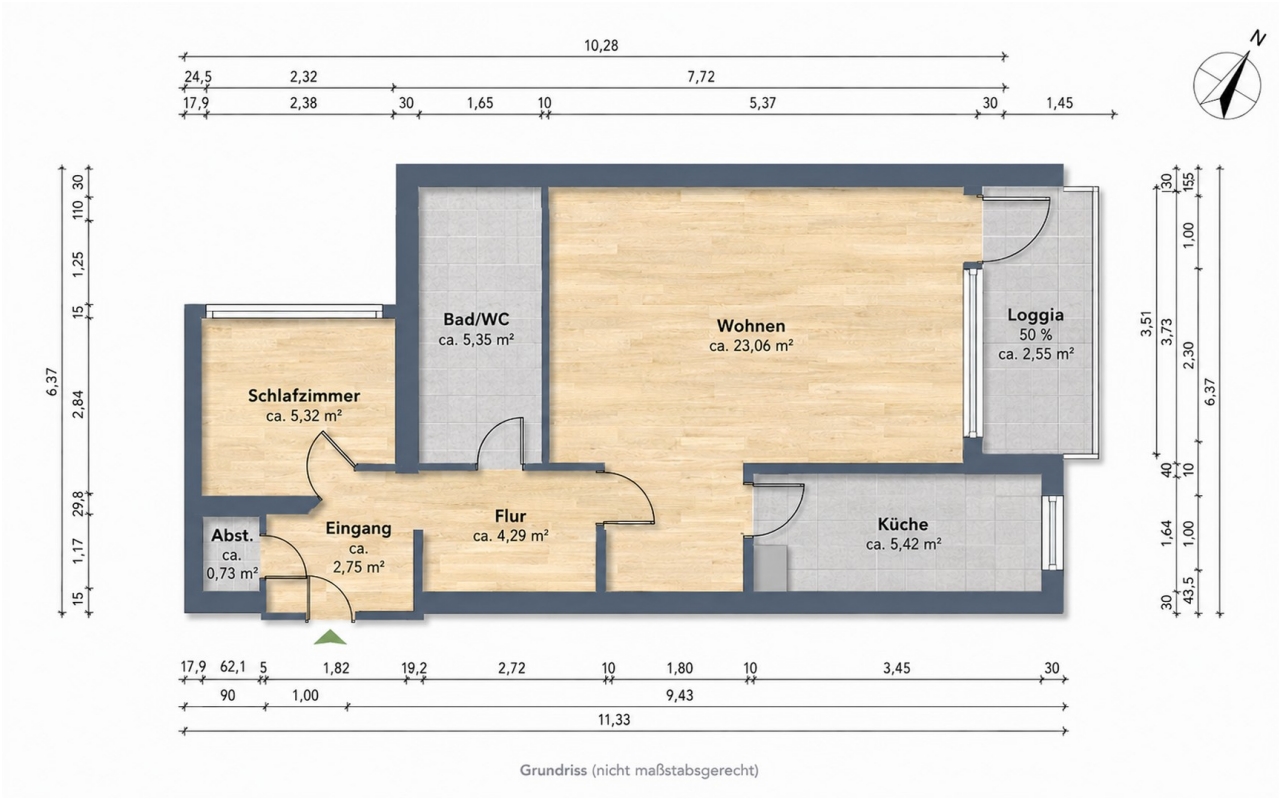


Eingang



Eingang

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

1. Expose
2. Energieausweis



EIGENTUMSWOHNUNG · 2 ZIMMER · 49 M<sup>2</sup> · BONN-HARDTBERG

---

# Im siebten Stock. *Mit Weitblick.*

*Vollständig renovierte  
Zweizimmerwohnung mit Blick auf den  
Telekom Dome. Sofort bezugsfertig.*

---

*Julius-Leber-Straße  
53123 Bonn-Hardtberg*

DIREKT VOM EIGENTÜMER  
RHEIN ESTATE GMBH

## DAS OBJEKT

# Vollständig renoviert. *Sofort* bezugsfertig.

*Eine durchdacht aufgeteilte  
Zweizimmerwohnung im 7. Obergeschoss —  
hochwertig ausgestattet und ohne  
Sanierungsstau.*

Vom Wohnzimmer mit offener Küche fällt der Blick über Hardtberg bis zum Telekom Dome. Die überdachte Loggia ist wetterunabhängig nutzbar, das Schlafzimmer funktional geschnitten, das Bad modern und mit Waschmaschinenanschluss. Eine zusätzliche Abstellkammer schafft Stauraum.



ADRESSE

Julius-Leber-Straße · 53123 Bonn-Hardtberg

WOHNFLÄCHE

49 m<sup>2</sup>

ZIMMER

2

LAGE IM HAUS

7. Obergeschoss · Blick Telekom Dome

ZUSTAND

*vollständig renoviert · bezugsfertig*

NUTZUNG

Eigennutzung oder Kapitalanlage

KAUFPREIS

171.500€

WOHNFLÄCHE

49 m<sup>2</sup>

BRUTTOMIETRENDITE

ca. 5%

WOHNZIMMER MIT OFFENER KÜCHE

# Ein heller Raum, der alles trägt.

*Großzügiges, offenes Raumgefühl mit Zugang zur überdachten Loggia. Wohnen, Essen und Kochen gehen ineinander über — bei Tageslicht von zwei Seiten.*



EINBAUKÜCHE NOLTE · BOSCH-GERÄTE

## AUSSTATTUNG & MATERIAL

# Fertig eingerichtet, wo es zählt.

### — *Einbauküche*

Neue Küche von Nolte mit Bosch-Elektrogeräten, Induktionskochfeld und Backofen.

### — *Vinylboden*

Neuer Vinylboden durchgehend in der gesamten Wohnung – warm, pflegeleicht, fugenlos.

### — *Wände*

Frisch tapezierte Wände in allen Räumen. Kein Streichen nach dem Einzug.

### — *Elektrik*

Elektroverteilung vollständig erneuert auf aktuellen Stand der Technik.

### — *Zustand*

Vollständig renoviert – kein Sanierungsstau, sofort bezugsfertig.

## RÜCKZUG &amp; FUNKTION

# Kompakt geschnitten. *Gut gemacht.*



## *Schlafzimmer*

Kompakt und funktional geschnitten, mit großem Fenster und freiem Blick über die Baumkronen Hardtbergs. Ruhig gelegen, ideal als Schlaf- oder Arbeitsraum.

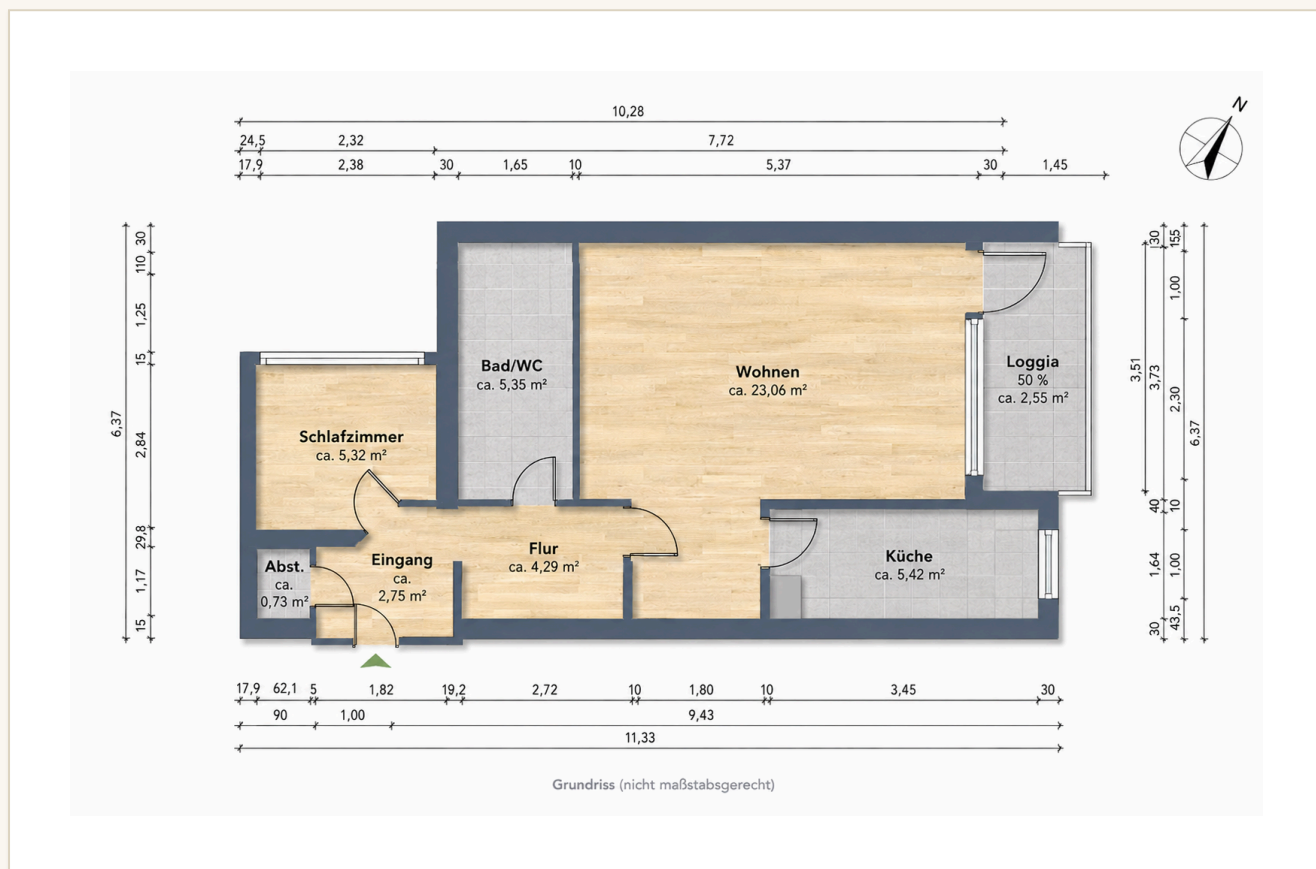


## *Badezimmer*

Modernes Bad mit Dusche und eigenem Waschmaschinenanschluss. Hell gefliest, mit Spiegelschrank und Handtuchheizkörper. Eine zusätzliche Abstellkammer ergänzt den Stauraum.

GRUNDRISS · CA. 49 M<sup>2</sup>

# Klar aufgeteilt. Ohne Verschnitt.



Wohnen / Küche ..... Hauptraum

Badezimmer ..... mit Dusche

Schlafzimmer ..... kompakt

Diele ..... Eingang

Loggia ..... überdacht

Abstellkammer ..... Stauraum

Grundriss nicht maßstabsgetreu. Flächenangabe nach Wohnflächenverordnung (WoFlV), gerundet.

## DIE LAGE

# Ruhig gelegen. Gut angebunden.

Die Julius-Leber-Straße liegt im Stadtbezirk Hardtberg – einer der ruhigeren und gleichzeitig gut angebundenen Wohnlagen Bonns. Der Stadtteil Duisdorf mit seiner etablierten Infrastruktur ist fußläufig erreichbar: Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt ebenso wie Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen.

<p>NAHVERSORGUNG</p> <p><i>Duisdorf fußläufig</i></p> <p>Supermärkte, Drogerie, Bäckereien, Apotheken und Arztpraxen in unmittelbarer Nähe.</p>	<p>BUS · 605 · 607 · 608 · 609</p> <p><i>Direkt vor der Tür</i></p> <p>Mehrere Buslinien halten direkt in der Straße – bequeme Anbindung in alle Richtungen.</p>
<p>S-BAHNHOF DUISDORF</p> <p><i>Schnell in die City</i></p> <p>Fußläufig erreichbar – direkte Verbindung in die Bonner Innenstadt und Richtung Köln.</p>	<p>AUTOBAHN A565</p> <p><i>Überregional angebunden</i></p> <p>In direkter Nähe – überregionale Anbindung per PKW problemlos.</p>

## Wohnumfeld & Freizeit

Ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld mit Grünflächen, Spazier- und Radwegen. Der angrenzende Kottenforst ist ein Naherholungsgebiet direkt vor der Tür. Schulen und Kindertagesstätten liegen im näheren Umfeld.

## Besonderheit · Telekom Dome

Ein markantes Wahrzeichen der direkten Umgebung: Vom 7. Obergeschoss fällt die Silhouette des Telekom Dome direkt ins Blickfeld – ein prägnanter Ausblick, der der Lage einen eigenen Charakter verleiht.

## KAPITALANLAGE

# Eigennutzung oder Anlage.

Die Wohnung eignet sich für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen. Bei Vermietung ist in dieser Lage ein Mietpreis von mindestens 14,50 €/m<sup>2</sup> realisierbar – ein solider, kalkulierbarer Ertrag in einem stabilen Bonner Wohnungsmarkt.

## RECHENBEISPIEL · VERMIETUNG

Kaufpreis	171.500 €
Mietpotenzial	717,50 € / Monat
Jahreskaltmiete	ca. 8.615 €
Bruttomietrendite	ca. 5 %

## IHR ANSPRECHPARTNER

*Deniz Akpinar*

Geschäftsführer · Rhein Estate GmbH

d.akpinar@rhein-estate.de

0171 · 838 6025

## ADRESSE · OBJEKT

*Julius-Leber-Straße*

53123 Bonn-Hardtberg

Rhein Estate GmbH

Bornheimer Straße 135–137

53119 Bonn · HRB 29897

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer<sup>2</sup> NW-2018-002150250

(oder: Registriernummer wurde beantragt am ...)

Gültig bis 23.08.2028

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	JULIUS-LEBER-STR. 1, 53123 BONN		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude	1966		
Baujahr Wärmeerzeuger	1966		
Anzahl Wohnungen	71		
Gebäudenutzfläche (A <sub>v</sub> )	3378 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	FERNWÄRME		
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 type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input checked="" 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 beigelegt (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

Dipl.-Ing. (TH)  
Ramon Jovani Wendt  
Helmerstr. 9  
76131 Karlsruhe

24.08.2018

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der 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>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

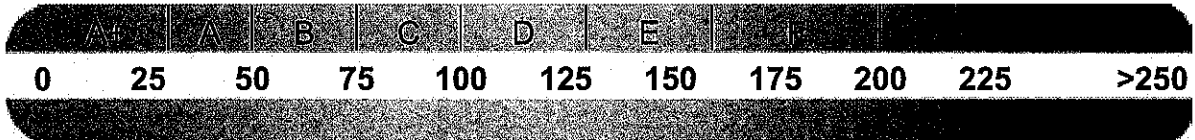
**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-002150250  
(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>

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:	%
		%
		%

### Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

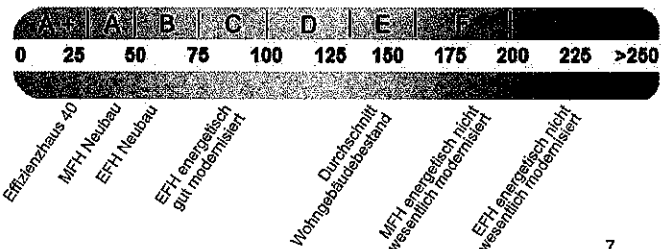
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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>: 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

<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 18.11.2013

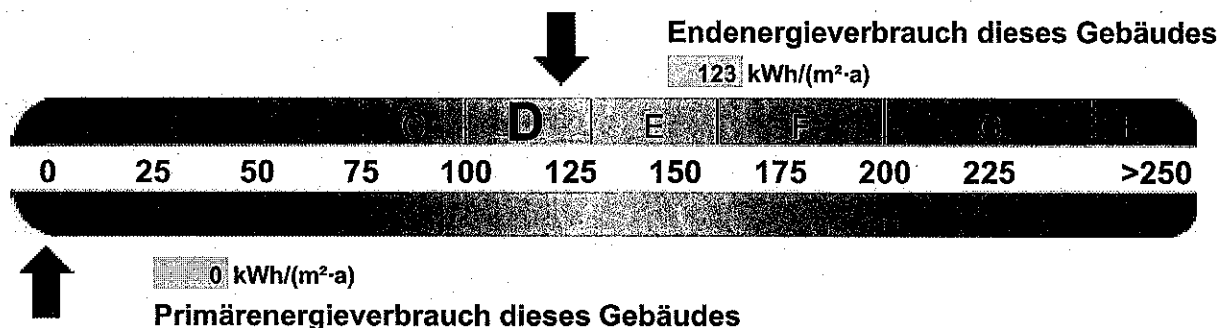
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2018-002150250

(oder: Registriernummer wurde beantragt am ...)

3

## Energieverbrauch



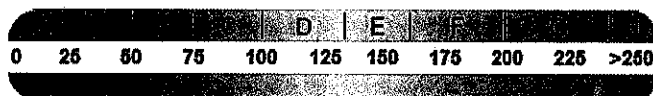
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

123 kWh/(m<sup>2</sup>·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						
01.01.2015	31.12.2015	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff	0	360983	90071	270912	1,19
01.01.2016	31.12.2016	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff	0	356034	90071	265963	1,17
01.01.2017	31.12.2017	Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff	0	374132	90071	284061	1,2

## Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40  
MFH Neubau  
EFH Neubau

EFH energetisch  
gut modernisiert

Durchschnitt  
Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht  
wesentlich modernisiert

4

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 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> NW-2018-002150250

(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	Dach	Isolierung prüfen und ggf. verbessern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Wärmeschutz prüfen und ggf. verbessern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Dichtheit und K-Wert prüfen und ggf. verbessern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Isolierung prüfen und ggf. verbessern	<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:

Ramon Jovani Wendt, Helmertstr. 9, 76131 Karlsruhe

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

Liegenschaftsnummer: 0603448  
LT. HV zentrale Warmwasseraufbereitung, Fernwärme Bonn

<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 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 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 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