

Exposé

Zweifamilienhaus in Köln

2-Familienhaus mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-467268

Zweifamilienhaus

Verkauf: **849.000 €**

Ansprechpartner:
Uwe Prause

Forststr. 73
51107 Köln
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	909,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	9,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	235,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus in der Umgebung mit gepflegten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern zeichnet sich durch die ruhige, gewachsene Nachbarschaft und die angenehme Wohnatmosphäre aus.

Hier wohnen Menschen, die die Nähe zur Natur ebenso schätzen wie die kurzen Wege zur Nahversorgung oder nach Köln.

Ausstattung

909 m² Grundstück - vor dem Haus Einfahrt mit 2 Stellplätzen, Garage mit Stellplatz davor. Elektrisches Hörmann-Garagentor vorne.

Großzügiges Treppenhaus mit Marmorboden und Zugang zu Keller, Erdgeschoß und Obergeschoß. Gesamte Verglasung in Wärme- und Schallschutzausführung, erneuert zwischen 2000-2018.

Erdgeschoß mit ca. 108 m² Wohnfläche (ohne Terrassen), 2 Terrassen (1 Überdacht als Freisitz), Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Schlafzimmer-Kind, Küche, Bad und Gäste-WC. Bad und Gäste-WC sind renoviert, Leitungen und Abflussrohre größtenteils erneuert, Dusche barrierefrei.

Obergeschoß mit 95 m² (ohne Balkone), 2 Balkone, Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Schlafzimmer-Kind, Küche, Bad und Gäste-WC. Bad renoviert, Leitungen und Abflussrohre größtenteils erneuert. Im Esszimmer befindet sich eine Treppe zum ausgebauten Spitzdach.

Spitzdach mit ca. 50 m² Grundfläche, 2 Räume (Büroecke/Schlafzimmer-Kind). Ca 20 m² reine Wohnfläche.

Ausbau erfolgte ca. 2000, Dach und Zwischendecke zum 1.OG wärmegeklämt.

Kellergeschoß mit Gasheizung aus 2002, 4 Kellerräume als Lagerraum nutzbar (incl. ehemaliger Öltankraum), 1 Waschküche.

Ausgebauter Freizeitraum (abschließbar) in 2 Räume unterteilt, nutzbar als Büro, Gästezimmer, Hobbyraum mit Teppich und Linoleumboden (5 cm Fußbodenisolation). Abgetrennter Raum mit Dusche und Waschbecken. Im Kellergeschoss sind 2 Toiletten vorhanden. Treppenaufgang Rückseite zum Garten.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Besichtigungen möglich ab dem 13.07.2026

Lage

Anbindung:

- KVB Bus 154 Haltestelle zu Fuß in 1 Minute
- KVB Strassenbahn Linie 9 zu Fuß in 8 Minuten, Fahrt bis Köln-Messe 15 Minuten
- Autobahnauffahrt A3 in 3 Minuten, Auffahrt A4 in 5 Minuten
- Ärzte, Apotheken und Aldi/Rewe befinden sich im Umkreis von 3 Minuten Fahrzeit
- Kindergarten zu Fuß in 5 Minuten, Grundschule zu Fuß in 10 Minuten

- Naherholungsgebiet Königsforst in 15 Minuten zu Fuß
- Naturschutzgebiet Wahner Heide in 10 Minuten mit Fahrrad

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	173,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Hausansicht-Garten

Exposé - Galerie



Gartenblick



Treppenhaus



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer-Dusche-Geräte



Gäste-WC



Esszimmer-WZ-Freisitz

Exposé - Galerie

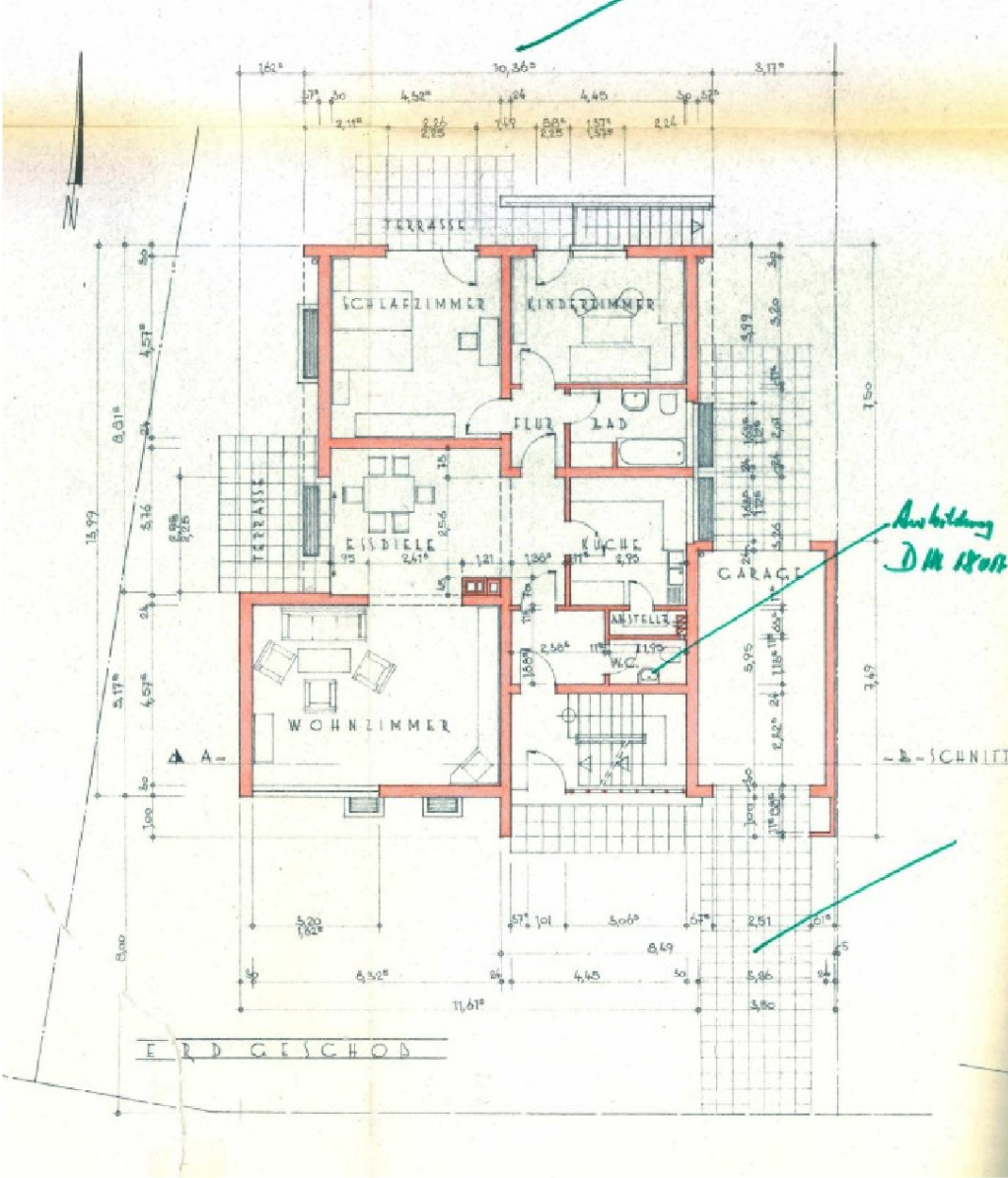


Freisitz-überdacht

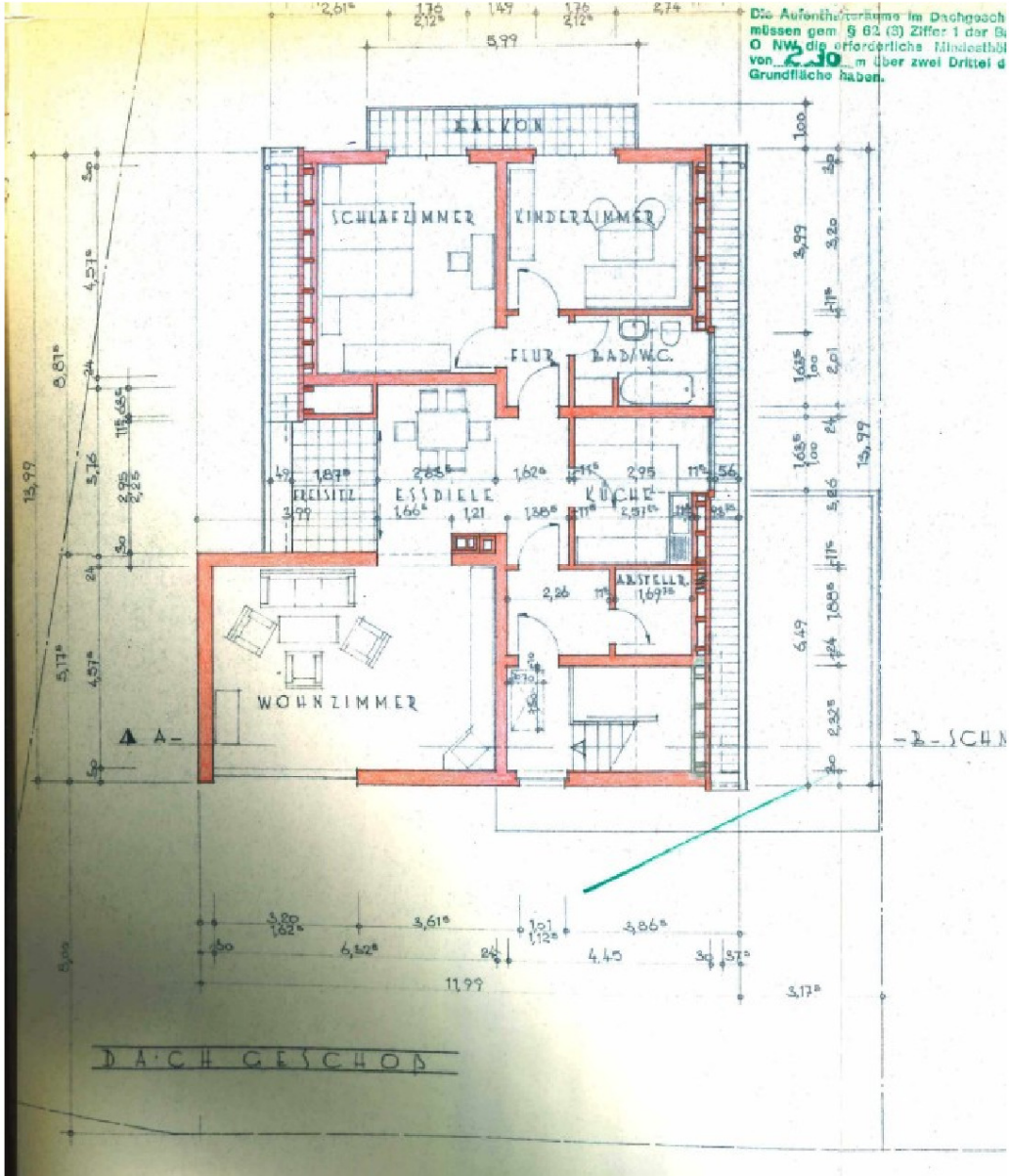


Badezimmer 1.OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

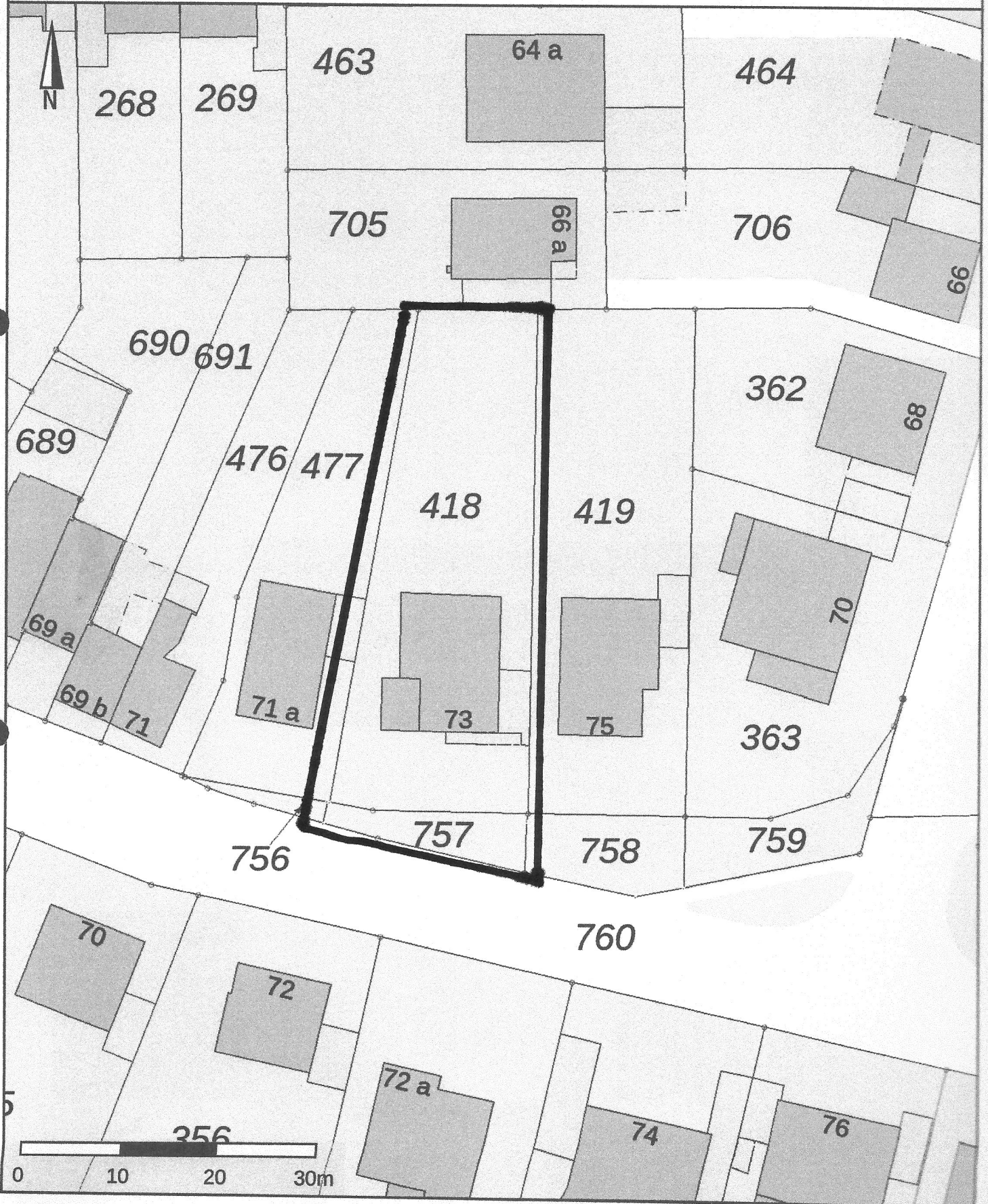
1. Grundstück-Grundbuch
2. Bodenrichtwert-Rath-Heumar
3. 1914-Wert-Ermittlung-Gebäude
4. Energieausweis



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) erstellt



Land NRW 2026 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.





Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2026-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Köln.

Die gewählte Adresse ist: Forststr. He 73.

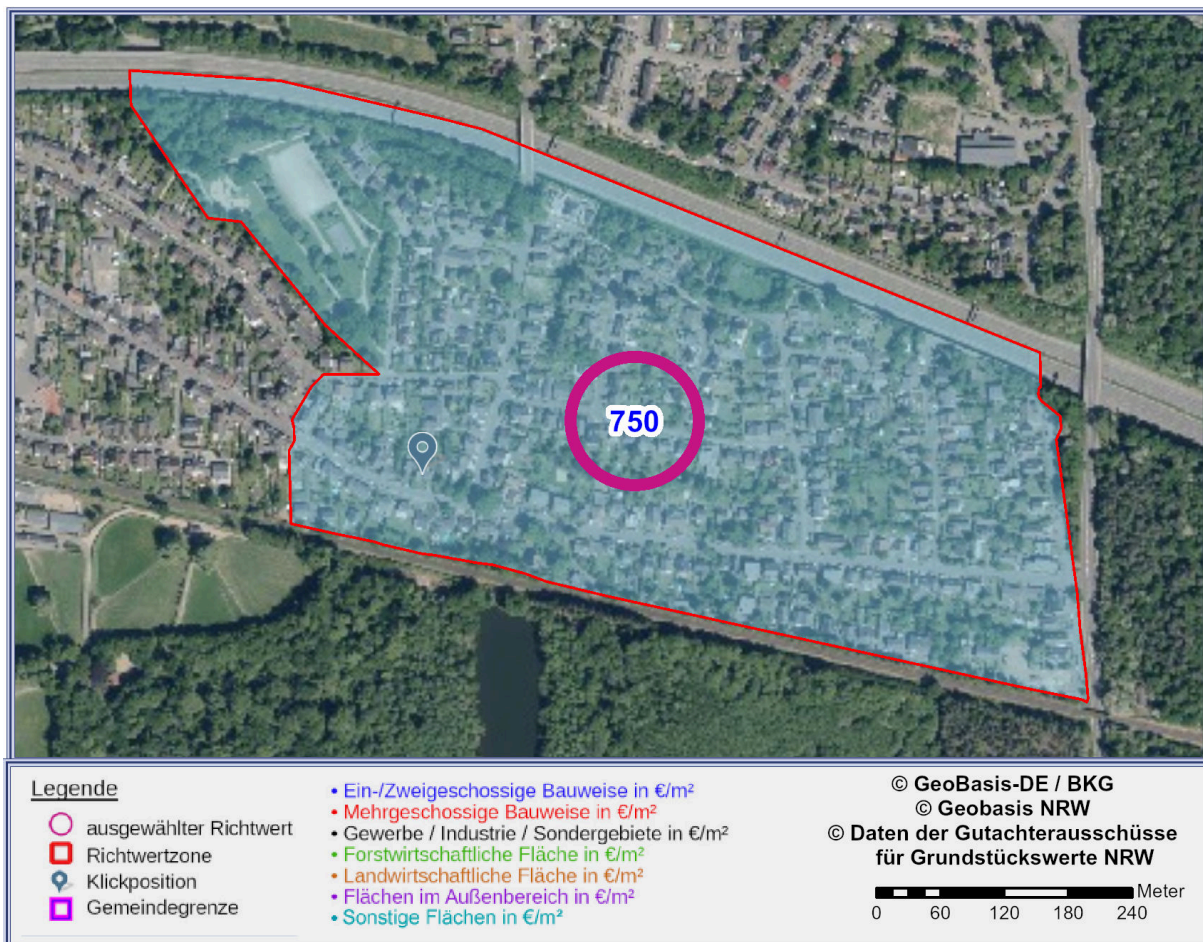


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Köln
Postleitzahl	51107
Ortsteil	Rath/Heumar
Bodenrichtwertnummer	808010
Bodenrichtwert	750 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2026-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl	I-II
Fläche	600 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	870 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Holunderweg
Freies Feld	Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss.

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert. In der Anwendung selbst wird die Bodenrichtwertzahl dynamisch im Kartenbild dargestellt.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.



Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengütern des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumbalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert für den Boden innerhalb einer Richtwertzone mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Dieser Richtwert vermittelt ein zutreffendes Bild der Wertigkeit nur für Grundstücke, die in ihren wertbestimmenden Eigenschaften mit dem Richtwertgrundstück hinreichend genau übereinstimmen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks zu den wertbestimmenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks, wie z.B. Entwicklungszustand, Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie Zuschnitt (insbesondere Grundstückstiefe und -größe) bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert (Zu- und Abschläge).

Erläuterungen:

Wohnbauflächen

WR, IIaD, 150 m²

Reines Wohngebiet mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von z.B. 150 m² bei einer zweigeschossigen Bauweise mit ausgebauten Dachgeschossen

WA, II, 200 m²

Allgemeines Wohngebiet mit überwiegender Ein- und Zweifamilienhausbebauung und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von z.B. 200 m² bei einer zweigeschossigen Bauweise

Die angegebenen Werte beziehen sich bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern auf eine Grundstückstiefe von bis zu 40 m, bei Doppel- und Reihenhäusern von bis zu 35 m.

Hiervon ausgenommen sind Villengrundstücke.

Preisindex

Die durchschnittliche Preisentwicklung für Baugrundstücke für den Ein-/Zweifamilienhausbau ist unter Punkt 4.8 Indexreihen im Grundstücksmarktbericht dargestellt.

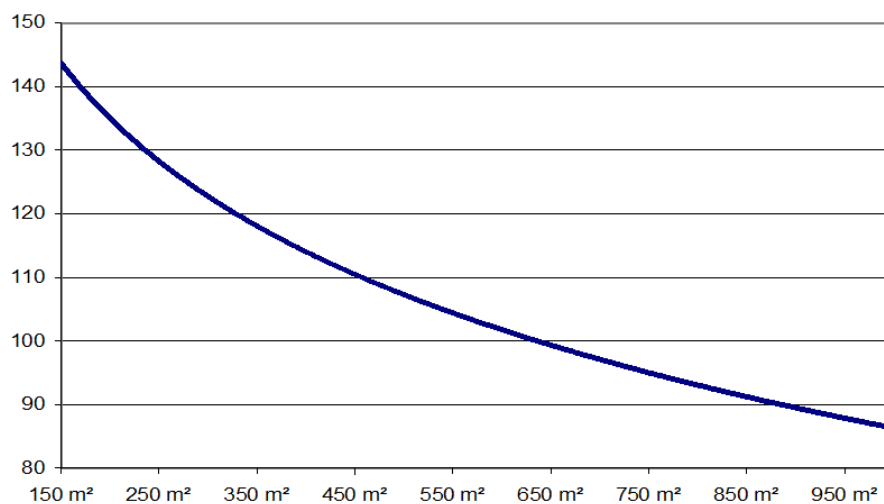
Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Ergebnis einer Auswertung von Kaufpreisen für unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus dem gesamten Kölner Stadtgebiet, in der untersucht wurde welchen Einfluss die Grundstücksgröße auf den Kaufpreis hat. Die Grundstücksgrößen der untersuchten Kauffälle lagen in dem in der Tabelle dargestellten Bereich. Eine Übertragung auf größere und kleinere Grundstücke ist sachverständig vorzunehmen.



Grundstücksfläche	Wertzahl
150 m ²	144
175 m ²	139
200 m ²	135
225 m ²	131
250 m ²	128
275 m ²	125
300 m ²	123
325 m ²	120
350 m ²	118
375 m ²	116
400 m ²	114
425 m ²	112

Grundstücksfläche	Wertzahl
450 m ²	110
500 m ²	107
550 m ²	104
600 m ²	102
650 m ²	99
700 m ²	97
750 m ²	95
800 m ²	93
850 m ²	91
900 m ²	90
950 m ²	88
1000 m ²	86



Folgende Gleichung liegt den Werten der Tabelle zugrunde:

$$\text{Wertzahl WZ} = 295,28 - 30,25 \times \text{Logarithmus naturalis der Grundstücksfläche}$$

Beispiel:

Bodenrichtwert oder Vergleichspreis von 390 EUR/m² für ein Grundstück von 600 m² ist vorhanden. Gesucht wird der Wert für ein Grundstück von 500 m².

$$\text{WZ für } 600 \text{ m}^2 = 295,28 - 30,25 \times \ln 600 = 102$$

$$\text{WZ für } 500 \text{ m}^2 = 295,28 - 30,25 \times \ln 500 = 107$$

$$390 \text{ EUR/m}^2 \times 107/102 = \text{rd. } 410 \text{ EUR/m}^2$$

Gegebenenfalls sind darüber hinaus Form und Zuschnitt des Grundstücks sowie Besonderheiten der Bebauung im Verhältnis zum Bodenrichtwertgrundstück oder Vergleichsgrundstück durch Zu- bzw. Abschläge bei der Wertermittlung zu berücksichtigen.



Bodenrichtwertgrundstücke größer als 1.000 m² Grundstücksfläche
Kauffälle von Grundstücken für individuelle Wohnbebauung in hochpreisigen Lagen (z. B. Marienburg)
mit Grundstücksflächen von über 1.000 m² weisen darauf hin, dass in diesen Lagen neben der
Grundstücksgröße auch andere individuelle Einflussgrößen zu berücksichtigen sind.

Die Präsentation der Boden- und Immobilienrichtwerte in BORIS-NRW wurde auf ein dynamisches
Labeling umgestellt, d.h. die Richtwertangabe wird nun in der Anwendung immer so dargestellt, dass
sie am besten ins Kartenbild passt. Das Lagemerkmal des Richtwerts wird in der Regel durch die
Position der Richtwertzahl im pdf-Ausdruck visualisiert und bei den beschreibenden Merkmalen unter
dem Punkt Bemerkungen näher beschrieben.



Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

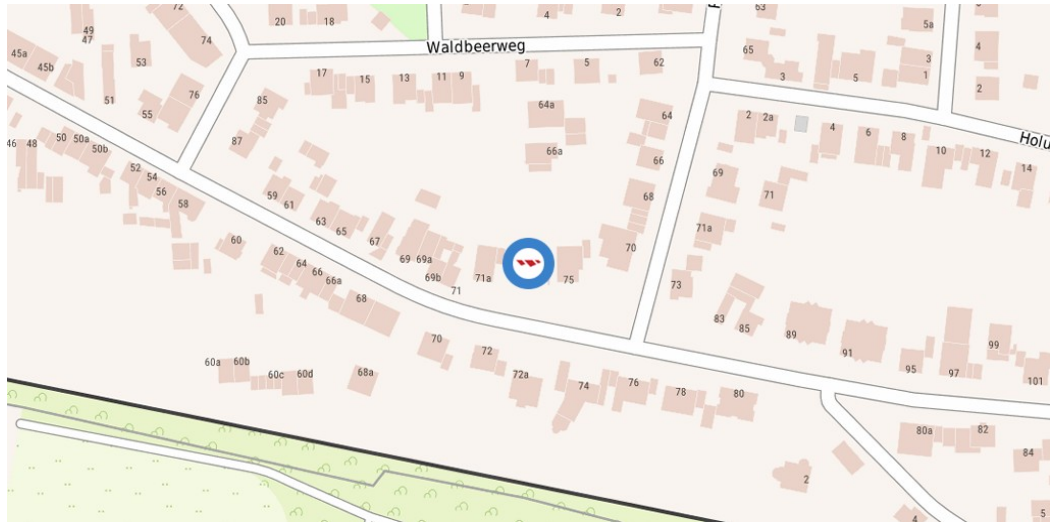
Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.

Liste: LS29797GGZ6165

Ihr Zeichen: Forststr.73

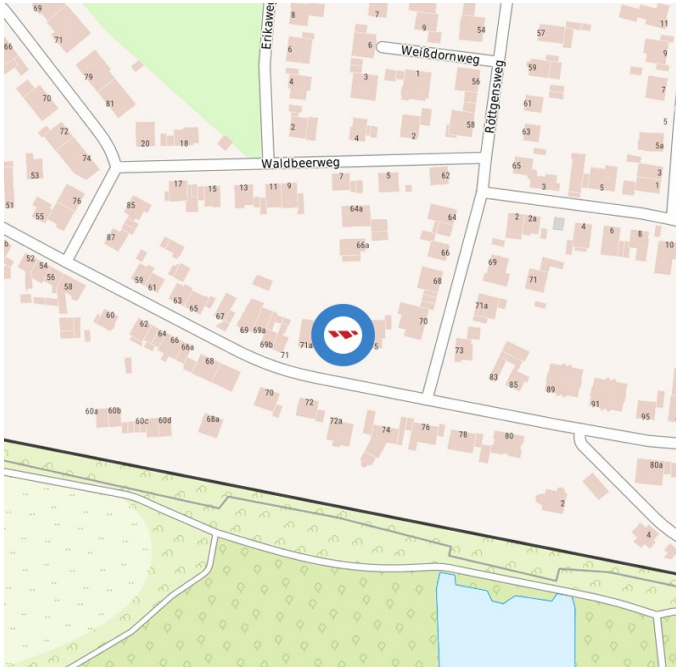


Anschrift	Wert 1914	Wert 2026	Wert 1914 regionalisiert	Wert 2026 regionalisiert
Forststr. 73 51107 Köln Rath/Heumar Köln (Stadt) Nordrhein-Westfalen Auftragsnummer: SI29797GGZ0484	43.097 M	975.544 €	41.722 M	944.401 €
Gesamtsumme	43.097 M	975.544 €	41.722 M	944.401 €

Anschrift Forststr. 73
51107 Köln Ot. Rath/Heumar
Köln (Stadt) Nordrhein-Westfalen

Auftragsnummer SI29797GGZ0484

Lageplan



Maximale ZÜRS Hochwasser Gefährdungsklasse:

VdS Gefährdungsklasse: 1 -- Bachzone: keine -- Inselzone: keine -- Küstenzone: keine -- Datenstand: 2025

Übersicht Versicherungswerte:

Gebäude Nr.	Gebäudeart	Umbauter Raum	BGF	Wohnfläche (WoFIV)	Wert 1914	Wert 2026 (inkl. 19% MwSt.)
1	Ein- oder Zweifamilienhaus	1.034 m³	462 m²	254 m²	36.917 M	835.653 €
2	Garage	56 m³	21 m²	n.a.	1.012 M	22.908 €
3	Ein- oder Zweifamilienhaus	164 m³	63 m²	31 m²	5.168 M	116.983 €
Summe		1.254 m³	546 m²	285 m²	43.097 M	975.544 €
	regionalisiert mit Faktor 0,968				41.722 M	944.401 €

Versicherungswert inklusive Baunebenkosten und - für € Werte - inkl. MwSt., Details siehe Folgeseite(n):

Detailangaben Gebäude Nr. 1

ID	0c0adcSK64ce56
Baujahr	1968
Gebäudeart	Ein- oder Zweifamilienhaus
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Bemerkung	Zweifamilienhaus

ZÜRS Hochwasser Gefährdungsklasse

Gefährdungsklasse	GK 1
Inselzone	keine
Bachzone	keine
Küstenzone	keine
Datenstand	2025

Detailangaben Gebäude Nr. 1

Ausbau des Gebäudes

Anzahl Vollgeschosse ohne Dach und Keller	1
Dach	Spitzdach, voll ausgebaut mit zusätzlich ausgebautem Spitzboden
Keller	1/3 ausgebaut
Lage Keller	unterirdisch

Größe des Gebäudes

Brutto-Grundfläche	462 m ²
umbauter Raum	1.034 m ³
mittlere Dachhöhe über Kellerfußboden ca.	7,86 m
überbaute Fläche ca.	131 m ²
Wohnfläche ca. (VdS772)*	254 m ²
Wohnfläche ca. (DIN277)	241 m ²
Wohnfläche ca. (WoFIV)	254 m ²
davon Wohnfläche im Keller ca.	35 m ²

Ausstattung (Standardstufen)

Außenwände	++: übliche Gestaltung und Wärmedämmung, gefugtes Mauerwerk, Putz, einfache Verkleidung
Dach	+++: Gauben, Wärmedämmung, höherwertige Ziegel wie Tonpfannen oder Glasurpfannen
Decken und Innenwände	++: übliche Materialien und Ausführung, einfache Tapeten, Putz
Fußböden	+++: überwiegend gefliest; höherwertige Fliesen, Parkett; Laminat- bzw. Teppichböden in hochwertiger Qualität
Fenster	+++: Leichtmetall- oder Holzsparsenfenster; Mehrfachverglasung mit besserer Wärmedämmung; elektrische Rolläden
Türen	++: übliche Materialien und Ausführung; Kunststofftüren oder Laminatfurnier (CPL)
Sanitär	+++: bessere sanitäre Einrichtung (gute Armaturen und Einbauten); Gäste-WC oder(!) zweites Bad
Heizung	++: zeitgemäße Zentralheizung, Fernheizung, Thermostatregelung

Detailangaben Gebäude Nr. 1

Wertfaktoren

Wertfaktor Brutto-Grundfläche	75,10 M/m ²
(zum Vergleich € 2010)	(901,12 €/m ²)
Wertfaktor umbauter Raum	30,00 M/m ³
Wertfaktor Wohnfläche (VdS772)	183,00 M/m ²
inklusive Baunebenkosten von	17,00 %

Korrekturfaktoren

Abweichung von der Standardgeschosshöhe, Brutto-Grundfläche	1,03
Abweichung von der Standardgeschosshöhe, umbauter Raum	0,99
Abweichung von der Standardgeschosshöhe, Wohnflächenmodell	0,96
Korrektur für ausgebauten Spitzboden, umbauter Raum	1,16
Wertzuschlag Kellerausbau	526 M

Ermittelte Werte

Wert 1914 (nach Brutto-Grundfläche - NHK 2010)	36.359 M (inkl. Baunebenkosten)
Wert 1914 (nach umbautem Raum)	36.020 M (inkl. Baunebenkosten)
Wert 1914 inkl. Baunebenkosten (nach Wohnfläche)	39.099 M
Wert 1914 (gewichtetes Mittel)	36.917 M (inkl. Baunebenkosten)
<i>regionalisierter Wert 1914</i>	<i>35.739 M (inkl. Baunebenkosten und Regionalfaktor 0,968)</i>
Baupreisindex 2010	11,999 (M zu € 2010)
Wert 2010	442.967 € (inkl. MwSt und Baunebenkosten)
gültiger Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	1,886
Versicherungswert zum Wertermittlungsstichtag	835.653 € (inkl. 19% MwSt, 17% Baunebenkosten) 702.230 € (ohne MwSt - vorsteuerabzugsberechtigt)
<i>regionalisierter Versicherungswert zum Wertermittlungsstichtag</i>	<i>808.977 € (inkl. 19% MwSt, 17% Baunebenkosten und Regionalfaktor 0,968)</i> <i>679.813 € (ohne MwSt - vorsteuerabzugsberechtigt)</i>
Wertermittlungsstichtag	17.06.2026

Detailangaben Gebäude Nr. 2

ID	0c0ae6SK64ce4f
Baujahr	1968
Gebäudeart	Garage
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Bemerkung	Garage

ZÜRS Hochwasser Gefährdungsklasse

Gefährdungsklasse	GK 1
Inselzone	keine
Bachzone	keine
Küstenzone	keine
Datenstand	2025

Detailangaben Gebäude Nr. 2**Ausbau des Gebäudes**

Anzahl Vollgeschosse ohne Dach und Keller	1
Dach	Flachdach oder flach geneigt
Keller	kein Keller

Größe des Gebäudes

Brutto-Grundfläche	21 m ²
umbauter Raum	56 m ³
mittlere Dachhöhe über Kellerfußboden ca.	2,66 m
überbaute Fläche ca.	21 m ²

Ausstattung (Standardstufen)

Außenausstattung	++: Massivbauweise
Innenausstattung	++: Licht, einfacher Bodenbelag, bessere Tür oder Nebeneingang

Detailangaben Gebäude Nr. 2

Wertfaktoren

Wertfaktor Brutto-Grundfläche	41,20 M/m ²
(zum Vergleich € 2010)	(494,36 €/m ²)
Wertfaktor umbauter Raum	14,40 M/m ³
inklusive Baunebenkosten von	12,00 %

Korrekturfaktoren

Abweichung von der Standardgeschosshöhe, Brutto-Grundfläche	0,98
Abweichung von der Standardgeschosshöhe, umbauter Raum	1,03
manuelle Wertanpassung	+20 %
Bemerkung	Elektr.Hörmann Garagentor

Ermittelte Werte

Wert 1914 (nach Brutto-Grundfläche - NHK 2010)	1.013 M (inkl. Baunebenkosten)
Wert 1914 (nach umbautem Raum)	1.010 M (inkl. Baunebenkosten)
Wert 1914 (gewichtetes Mittel)	1.012 M (inkl. Baunebenkosten)
<i>regionalisierter Wert 1914</i>	<i>980 M (inkl. Baunebenkosten und Regionalfaktor 0,968)</i>
Baupreisindex 2010	11,999 (M zu € 2010)
Wert 2010	12.142 € (inkl. MwSt und Baunebenkosten)
gültiger Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	1,886
Versicherungswert zum Wertermittlungsstichtag	22.908 € (inkl. 19% MwSt, 12% Baunebenkosten) 19.250 € (ohne MwSt - vorsteuerabzugsberechtigt)
<i>regionalisierter Versicherungswert zum Wertermittlungsstichtag</i>	<i>22.176 € (inkl. 19% MwSt, 12% Baunebenkosten und Regionalfaktor 0,968)</i> <i>18.636 € (ohne MwSt - vorsteuerabzugsberechtigt)</i>
Wertermittlungsstichtag	17.06.2026

Detailangaben Gebäude Nr. 3

ID	0c0ad4SK64ce4e
Baujahr	1968
Gebäudeart	Ein- oder Zweifamilienhaus
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Bemerkung	Anbau ohne Schrägen

ZÜRS Hochwasser Gefährdungsklasse

Gefährdungsklasse	GK 1
Inselzone	keine
Bachzone	keine
Küstenzone	keine
Datenstand	2025

Detailangaben Gebäude Nr. 3

Ausbau des Gebäudes

Anzahl Vollgeschosse ohne Dach und Keller	2
Dach	Flachdach oder flach geneigt
Keller	nicht ausgebaut
Lage Keller	unterirdisch

Größe des Gebäudes

Brutto-Grundfläche	63 m ²
umbauter Raum	164 m ³
mittlere Dachhöhe über Kellerfußboden ca.	7,91 m
überbaute Fläche ca.	20 m ²
Wohnfläche ca. (VdS772)*	30 m ²
Wohnfläche ca. (DIN277)	29 m ²
Wohnfläche ca. (WoFIV)	31 m ²

Ausstattung (Standardstufen)

Außenwände	+++: bessere Ausführung mit Edel-, Rau-, Waschputz oder Verblendstein (Riemchen, Klinker), höhere Wärmedämmung
Dach	+++: Gauben, Wärmedämmung, höherwertige Ziegel wie Tonpfannen oder Glasurpfannen
Decken und Innenwände	++: übliche Materialien und Ausführung, einfache Tapeten, Putz
Fußböden	+++: überwiegend gefliest; höherwertige Fliesen, Parkett; Laminat- bzw. Teppichböden in hochwertiger Qualität
Fenster	+++: Leichtmetall- oder Holzsparsenfenster; Mehrfachverglasung mit besserer Wärmedämmung; elektrische Rolläden
Türen	++: übliche Materialien und Ausführung; Kunststofftüren oder Laminatfurnier (CPL)
Sanitär	+++: bessere sanitäre Einrichtung (gute Armaturen und Einbauten); Gäste-WC oder(!) zweites Bad
Heizung	++: zeitgemäße Zentralheizung, Fernheizung, Thermostatregelung

Detailangaben Gebäude Nr. 3

Wertfaktoren

Wertfaktor Brutto-Grundfläche	79,30 M/m ²
(zum Vergleich € 2010)	(951,52 €/m ²)
Wertfaktor umbauter Raum	32,00 M/m ³
Wertfaktor Wohnfläche (VdS772)	213,00 M/m ²
inklusive Baunebenkosten von	17,00 %

Korrekturfaktoren

Abweichung von der Standardgeschosshöhe, Wohnflächenmodell	0,83
--	------

Ermittelte Werte

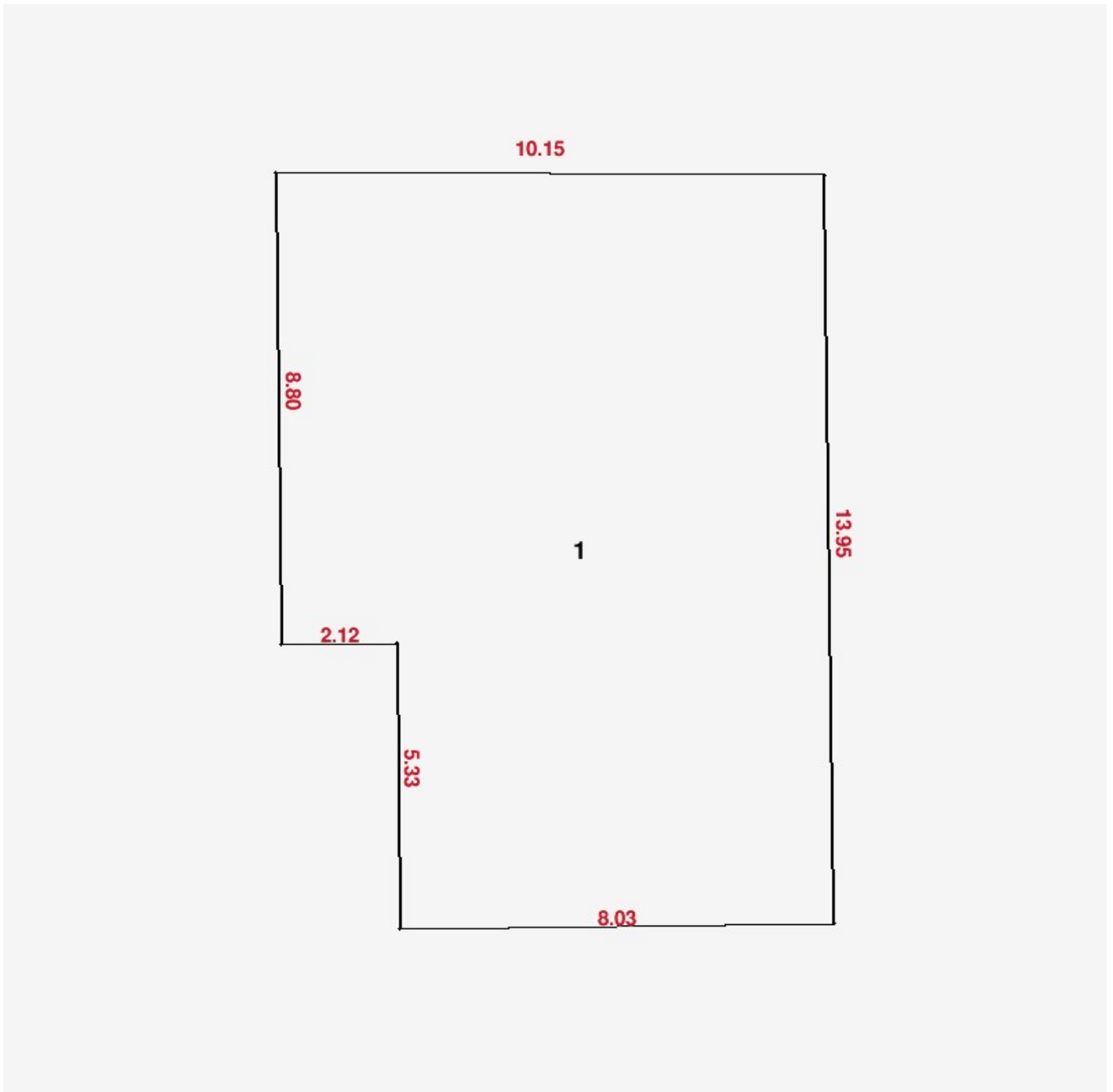
Wert 1914 (nach Brutto-Grundfläche - NHK 2010)	4.998 M (inkl. Baunebenkosten)
Wert 1914 (nach umbautem Raum)	5.263 M (inkl. Baunebenkosten)
Wert 1914 inkl. Baunebenkosten (nach Wohnfläche)	5.279 M
Wert 1914 (gewichtetes Mittel)	5.168 M (inkl. Baunebenkosten)
<i>regionalisierter Wert 1914</i>	<i>5.003 M (inkl. Baunebenkosten und Regionalfaktor 0,968)</i>
Baupreisindex 2010	11,999 (M zu € 2010)
Wert 2010	62.010 € (inkl. MwSt und Baunebenkosten)
gültiger Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	1,886
Versicherungswert zum Wertermittlungsstichtag	116.983 € (inkl. 19% MwSt, 17% Baunebenkosten) 98.305 € (ohne MwSt - vorsteuerabzugsberechtigt)
<i>regionalisierter Versicherungswert zum Wertermittlungsstichtag</i>	<i>113.248 € (inkl. 19% MwSt, 17% Baunebenkosten und Regionalfaktor 0,968)</i> <i>95.167 € (ohne MwSt - vorsteuerabzugsberechtigt)</i>
Wertermittlungsstichtag	17.06.2026

Liegenschaftskarte*

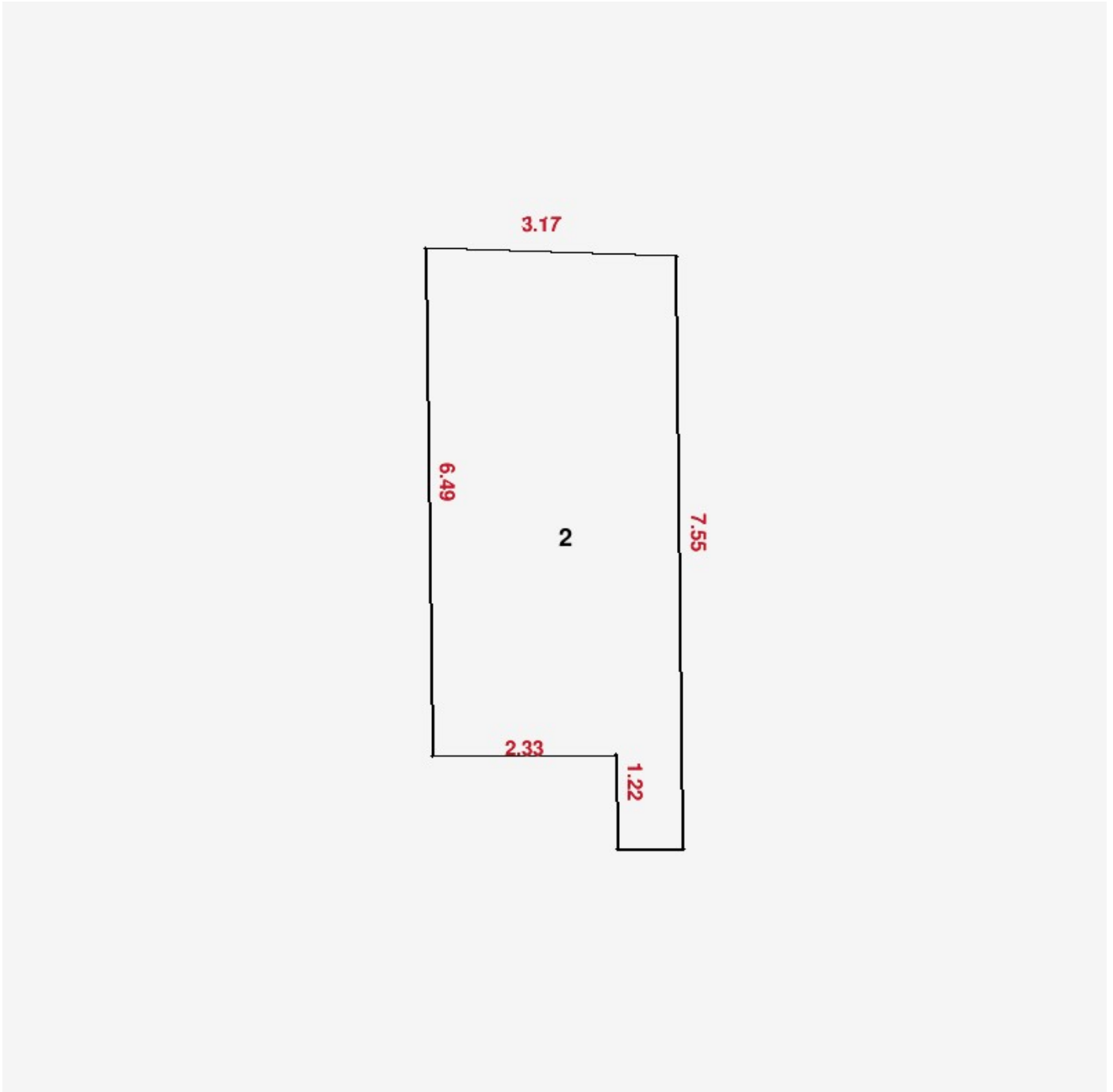


* © Liegenschaftskarte Landesvermessung Nordrhein-Westfalen

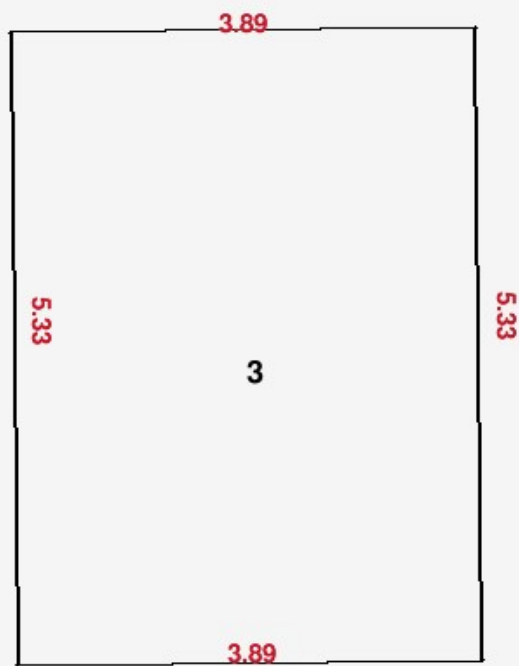
Vermaßter Grundriss



Vermaßter Grundriss



Vermaßter Grundriss



Zusatzangaben

Bebauungsstruktur in nahem Umfeld (Straßenabschnitt)

Gebäudegrösse	1-2 Anschriften
Häufigste Baujahre	1960 - 1969
Gasversorgung	Nicht gegeben / unbekannt
Kaltmiete *)	Mittel
Kaltmiete (relativ zur Region) *)	Mittel
Kaltmiete pro qm *)	Mittel
Kaltmiete pro qm (relativ zur Region) *)	Mittel

Nutzungsstruktur:

Anzahl Gewerbeeinheiten	0
Anzahl priv. Haushalte	2
Verdacht auf Leerstand	kein Verdacht

Umzugsbewegungen:

Fluktuation (Wegzüge + Zuzüge) *)	Extrem niedrig
Durchschnittliche Wohndauer im Gebäude	mehr als 10 Jahre

Informationen zur regionalen Struktur:

Kreistyp	Kreisfreie Großstädte
Gemeindefläche (km ²)	405.02
Bevölkerungsdichte (Einwohner pro m ²)	Extrem hoch
Anteil Neubauten	Sehr niedrig

Berufliches Umfeld auf Gemeindeebene:

Einpendler	Sehr niedrig
Auspendler	Extrem niedrig

Gewerbedichte im näheren räumlichen Umfeld:

Ärztendichte (Arztpraxen)	Sehr niedrig
Beraterdichte (Rechts-, Wirtschafts- und Finanzberater)	Mittel
Gastronomie- und Einzelhandelsdichte	Mittel
Dichte des konstruktiven und kreativen Gewerbes (Architekten, Ingenieure), Presse), Werbeagenturen)	Hoch
*) Diese Angaben basieren gemäß Datenschutzgesetz auf Mikrozellen	Sie sind keinen bestimmten Haushalten zuzuordnen.

Ihr Bearbeitungsvermerk:

Erläuterungen

Brutto-Grundfläche	Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks einschließlich Bekleidungen und Putz. Folgende Grundflächen werden berücksichtigt: - überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen, - überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
Umbauter Raum	Die Kostenkennwerte pro m ³ beziehen sich auf den Umbauten Raum. Der Umbaute Raum ist das Volumen der Rohbauaußenmaße. - Die Höhe wird ab Oberkante Kellerfußboden gemessen. - Nicht ausgebauter Dachraum wird nur zu einem Drittel angesetzt.
Verwendete Verfahren	Basis der Wertberechnungen sind die Normherstellungskosten 2010 (NHK2010), die Berechnung nach Umbautem Raum (in Anlehnung an die Normherstellungskosten 1914 und den Summenermittlungsbogen VdS771) und - für Ein- und Zweifamilienhäuser - die Berechnung nach Summenermittlungsbogen Wohnfläche (VdS772)
Berechnung der Werte aus Wertfaktoren	Die Größen, Wertfaktoren und Werte sind im Report gerundet angegeben. Die Software rechnet intern aber exakt, ohne Rundung. Daher kann es zu geringen Abweichungen bei der manuellen Berechnung mit den angegebenen Parametern kommen.
Korrekturfaktoren Standardgeschosshöhe	Jedes Berechnungsverfahren in der Wertermittlung geht von bestimmten Standard-Geschosshöhen aus. Bei Abweichungen davon kommt es je nach Verfahren zu zu niedrigen oder zu zu hohen Werten. Dies wird softwareseitig nach gültigen Regeln korrigiert (nähere Angaben siehe Dokumentation).
Korrekturfaktor Geschossigkeit	Eine hohe Anzahl von Vollgeschossen erhöht die Traglasten und muss berücksichtigt werden.
Anpassung für Keller und Dachboden	Die Berechnung nach Brutto-Grundfläche (NHK2010) berücksichtigt den geringeren Wert eines nicht ausgebauten Kellers oder Dachgeschosses nur bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Dies wird softwareseitig für alle anderen Gebäudearten ebenfalls korrigiert (nähere Angaben siehe Dokumentation).
Ausstattungsmerkmale	Die angegebenen Merkmale dienen der Einordnung und müssen nicht alle und nicht genau so vorhanden sein.
Wohnflächen	Für die Berechnung des Wert14 muss die Wohnfläche nach VdS772 verwendet werden (oben markiert mit *). Wohnflächen im Keller werden nur für die Berechnung eines Zuschlages berücksichtigt. Genaue Unterschiede der Wohnflächendefinitionen entnehmen Sie der Dokumentation.
Statistische Verfahren	In Wert14 werden statistische Werte und mathematische Verfahren angewendet mit denen angestrebt wird, bestimmte Gebäudeparameter wie z.B. Wohnflächen, Umbauter Raum oder Brutto-Grundfläche aus Geodaten abzuleiten. Die von Wert14 ausgegebenen Werte können daher von den tatsächlichen Gegebenheiten und Werten abweichen. Für mehr Informationen siehe Wert14 Nutzungsbedingungen.
Quelle Baupreisindex	Statistisches Bundesamt, Wiesbaden, Genesis-Online
Quelle landesspezifische Faktoren	Eurostat
Quelle ZÜRS Gefährdungsklassen	VdS Schadenverhütung GmbH
ZÜRS Gefährdungsklassen	GK 1 (sehr geringe Gefährdung): statistisch seltener als einmal alle 200 Jahre ein Hochwasser, GK 2 (geringe Gefährdung): statistisch einmal in 100 - 200 Jahren ein Hochwasser oder Gebäude, die durch höhere Deiche geschützt sind, GK 3 (mittlere Gefährdung): statistisch einmal in 10 - 100 Jahren ein Hochwasser, GK 4 (hohe Gefährdung): statistisch einmal in 10 Jahren ein Hochwasser, Bachzone : bis 100 Meter von einem Fließgewässer entfernt, Inselzone : Standort auf einer der deutschen Nord- oder Ostseeinseln, Küstenzone : die Küstenzone deckt das von Sturmflut gefährdete Küstengebiet Deutschlands ab, das bei einem hundertjährlichen Küstenhochwasser (seeseitiges HQ100) potenziell gefährdet ist.
Kartendaten	© Datengrundlage OpenStreetMap, Open Data Commons Open Database License (ODbL)
Senkrecht-Luftbilder	True Orthofoto: © GeoBasis-DE / BKG, Flugdatum: 01.03.2023
Katasterdaten	© 2016 GeoBasis-DE / Geobasis NRW
Google Kartendaten	© Google, siehe Karteneinblendung bzw. https://maps.google.com/help/terms_maps.html

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20. Juli 2022

Gültig bis: 14.06.2036

Registriernummer NW-2026-006454774

1

Gebäude

Kennung	4788410_0_dan	Auftrags-Nr.: EAP-20825-10
Gebäudetyp	Ein-/Zweifamilienhaus	
Adresse	Forststraße 73, 51107 Köln	
Gebäudeteil	Wohngebäude	
Baujahr Gebäude	1968	
Baujahr Wärmeerzeuger	2001	
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A _N)	276,75 <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Heizung: Erdgas Warmwasser: Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art:	
	Verwendung:	
Art der Lüftung	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input checked="" type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
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	

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).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Die Datenerhebung für den Energieausweis erfolgte durch den Eigentümer Aussteller

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:



BRUNATA-METRONA GmbH
Bernhard Mundry, Dipl.-Ing. Architekt, Energieberater
Parkgürtel 26, 50823 Köln

15. Juni 2026

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20. Juli 2022

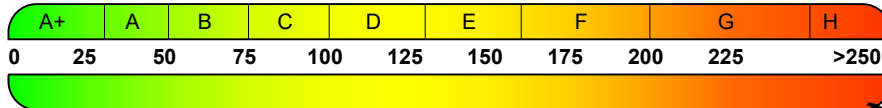
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer NW-2026-006454774

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent/(m²a)



Anforderungen gemäß GEG

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien?: 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 Erfüllungsannahmen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG:
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

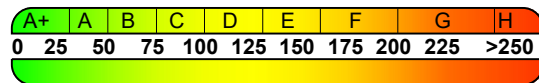
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmeerzeugung:	Anteil EE* der Einzelanlage:	Anteil EE* aller Anlagen:
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %	<input type="text"/> %
Summe*:			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt*:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE*:	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
Summe*:		<input type="text"/> %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie



- Effizienzhaus 40
- MFH Neubau
- EFH Neubau
- EFH energetisch gut modernisiert
- Durchschnitt Wohngebäudebestand
- MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
- EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

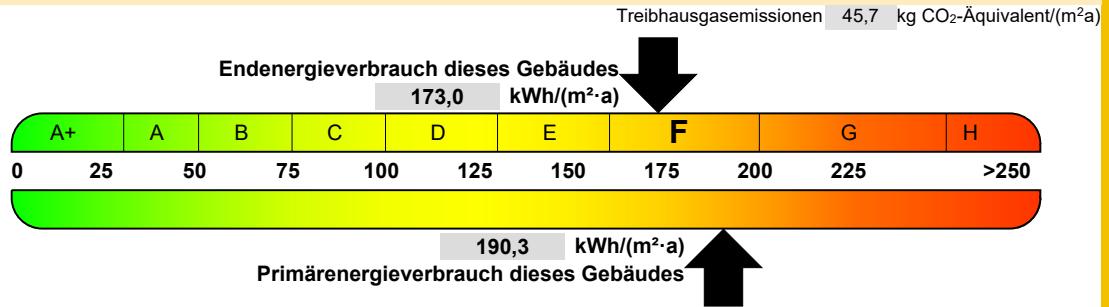
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer NW-2026-006454774

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

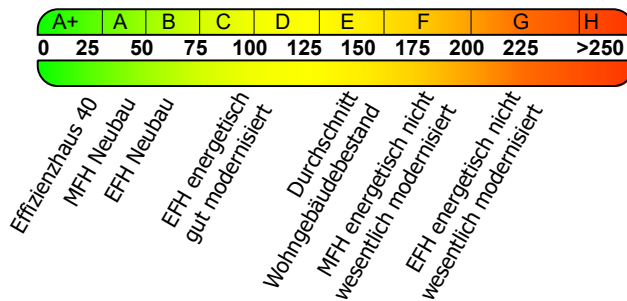
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

173 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.06.2021	31.05.2025	Erdgas	1,10	149.361	26.240	123.121	1,34

Vergleichswerte Endenergie



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 an ein Wärmenetz angeschlossenes, also mit Fern- oder Nahwärme beheiztes Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

¹ Gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge Wärme für Heizung (witterungsbereinigt), Leerstandszuschlag Warmwasser oder Kühlpauschale in kWh (s. letzte Seite des Energieausweises unter Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung).

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer NW-2026-006454774

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	Heizungsanlage	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Heizung und Anlagenkomponenten zu prüfen. Mögliche Maßnahmen können sein: Dämmung der zugänglichen Leitungen in unbeheizten Räumen, hydraulischer Abgleich, moderne Pumpenregelung, Einbau von neuen Thermostatventilen, Austausch des Heizkessels gemäß Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes bzw. der Anschluss an ein kommunales Wärmenetz.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Keller / unterer Gebäudeabschluss	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme im Falle von unbeheizten Kellerräumen kann sein: Erhöhung der Dämmdicke bei Kellerdecken auf ca. 9 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 028.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen. Eine mögliche Maßnahme kann sein: Erhöhung der Dämmdicke auf ca. 14 cm, Wärmeleitfähigkeitsgruppe WLG 035. Prüfen Sie bitte auch, ob je nach baulicher Situation (Fachwerkhäuser, Klinkerfassaden, 2-schalige Fassaden, denkmalgeschützte Häuser mit Stuckfassaden, etc.) diese Maßnahme sinnvoll bzw. umsetzbar ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben und Unterlagen zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) 20. Juli 2022

Erläuterungen

Registriernummer NW-2026-006454774

6

Gebäudenutzfläche (A_N) - Seite 1

Die Gebäudenutzfläche wird mit einem in dem GEG festgelegten Umrechnungsfaktor über die beheizte Wohnfläche ermittelt. Dieser Umrechnungsfaktor beträgt bei reinen Wohngebäuden mit bis zu zwei Wohneinheiten mit beheiztem Keller 1,35 und bei allen übrigen Wohngebäuden 1,2. Die Gebäudenutzfläche ist daher immer größer als die Wohnfläche.

Beispiel: Beträgt die beheizte Wohnfläche für ein Mehrfamilienhaus 1000 m², ergibt sich eine Gebäudenutzfläche von 1000 m² x 1,2 = 1200 m².

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch für das Gebäude wird auf Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach Heizkostenverordnung oder auf der Grundlage anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht die der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Bei gemischt genutzten Gebäuden (Wohnungen und Gewerbe in einem Gebäude) beziehen sich die Energieverbrauchsdaten lediglich auf alle Wohnungen. Der Endenergieverbrauch in kWh je Quadratmeter Nutzfläche und Jahr [kWh/(m²•a)] 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.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch wird mit einem normativ festgelegten Primärenergiefaktor über den Endenergieverbrauch ermittelt. Dieser Primärenergiefaktor ist wiederum abhängig vom eingesetzten Energieträger und zeigt, welche Menge an Primärenergie für die Gewinnung, Umwandlung und Verteilung beim jeweils eingesetzten Energieträger aufzuwenden ist, um eine bestimmte Endenergiemenge bereitzustellen. Beispielsweise betragen die Primärenergiefaktoren für Heizöl und Erdgas 1,1 und für Holz 0,2.

Beispiel: Beträgt der Endenergieverbrauch für ein gasbeheiztes Gebäude 100 kWh/(m²•a), ergibt sich ein Primärenergieverbrauch von 100 kWh/(m²•a) x 1,1 = 110 kWh/(m²•a).

Treibhausgasemissionen – Seite 3

Die mit dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Zuschläge für Leerstand, Warmwasser, Kühlung – Seite 3

Im Fall längerer Leerstände ist nach dem Gebäudeenergiegesetz hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch zu bestimmen und in die Verbrauchserfassung einzubeziehen.

Ebenfalls in dem Gebäudeenergiegesetz definiert ist, dass ein Energieausweis immer den Verbrauch von Heizung und Warmwasser berücksichtigen muss. Wird das Warmwasser nicht mit der Heizungsanlage bzw. dezentral erzeugt, wird ebenfalls ein fiktiver Zuschlag als typischer Verbrauch über eine definierte Pauschale vorgesehen, um eine Vergleichbarkeit mit solchen Heizungsanlagen herzustellen, die neben der Beheizung des Gebäudes auch zur Warmwasserbereitung dienen. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung.

Ob und inwieweit die genannten Zuschläge in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Klimafaktor - Seite 3

Der Klimafaktor ist ein u. a. vom Deutschen Wetterdienst angegebener Wert. Dieser wird postleitzahlengenau auf Grundlage der konkreten örtlichen Wetterdaten ermittelt und monatlich aktualisiert. Anhand des Klimafaktors wird der Energieverbrauch für die Heizung auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Damit werden klimatische Schwankungen einzelner Jahre und klimawirksame Standortunterschiede ausgeglichen.

So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter oder an einem kalten Standort nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes.

Der Klimafaktor kann zwischen den verschiedenen Abrechnungszeiträumen - je nach Witterung - stark voneinander abweichen.

Vergleichswerte – Seite 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.

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Nach dem Gebäudeenergiegesetz besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen, im Folgenden genannten Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen:

- Baujahr des Gebäudes (s. Seite 1)
- Wesentlicher Energieträger für die Heizung und Warmwasser (s. Seite 1)
- Art des Energieausweises (hier: Energieverbrauchsausweis, s. Seite 1)
- Endenergieverbrauch (s. Seite 3)
- Energieeffizienzklasse (s. Seite 3)