

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hannover

Provisionsfreie, modernisierte 3-Zimmer- Eigentumswohnung in Hannover/Südstadt-Bult



Objekt-Nr. OM-473882

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **327.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Bellhäuser

Bischofsholer Damm 22
30173 Hannover
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1922	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	75,00 m²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	13,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	241 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine stilvoll gestaltete 3-Zimmer-Eigentumswohnung im beliebten Stadtteil Südstadt-Bult in Hannover. Die repräsentative Hochparterre-Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten (vier Etagen, massive Bauweise) und besticht durch die für 1922 typischen hohen Decken und eine großzügige Raumwirkung - kombiniert mit modernem Wohnkomfort.

Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung im Jahr 2013 wurde die Wohnung auf ein gehobenes Niveau gebracht: Alle Böden und Wandbeläge wurden komplett erneuert. In den Wohnräumen wurde edles Kirschbaum-Echtholzparkett verlegt, während Flur, Küche und Badezimmer zeitlose Steinzeugfliesen erhielten. Seither wurde die Wohnung sorgsam gepflegt und Anfang 2025 frisch weiß gestrichen.

Der durchdachte Grundriss teilt die ca. 75 m² Wohnfläche optimal auf. Das großzügige Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung, ergänzt durch zwei helle, flexibel nutzbare Zimmer, die sich perfekt als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer eignen. Die Küche ist mit einer voll ausgestatteten, modernen Einbauküche versehen, das tageslichtdurchflutete Badezimmer mit einer bodengleichen Walk-In-Dusche. Große Doppelfenster sorgen in jedem Raum für ein helles, einladendes Ambiente.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum mit Fenster (Sondereigentum), der mit ca. 13 m² reichlich zusätzlichen Stauraum bietet. Außerdem stehen den Bewohnern gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten zur Verfügung: ein Fahrradkeller, Gartenflächen zur Mitbenutzung sowie eine Waschküche mit einem eigenen Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz samt separaten Anschlüssen.

Ausstattung

Die Wohnung zeichnet sich durch folgende hochwertige Details aus:

Wohn- & Schlafbereiche: Drei helle Räume (Wohnzimmer ca. 18 m², Schlafzimmer 1 ca. 20 m², Schlafzimmer 2 ca. 15 m²), ausgestattet mit edlem Kirschbaum-Echtholzparkett. Im Wohnzimmer sind Anschlüsse für Beamer und Lautsprecher bereits vorbereitet, in mehreren Räumen setzen Deckenspots gezielte Lichtakzente. Die großen Doppelfenster mit ihren Rundbögen holen viel Tageslicht in die Räume und geben ihnen einen unverwechselbaren Altbau-Charakter.

Küche: Voll ausgestattete Einbauküche (Einbau 2013) mit modernen Elektrogeräten, darunter Induktionskochfeld mit Starkstromanschluss (neu in 2020), Backofen, Kühlschrank, separater Gefrierschrank (4 Fächer) und Geschirrspüler (neu in 2023).

Badezimmer: Im Jahr 2013 modernisiertes Tageslichtbad mit bodengleicher Walk-In-Dusche (120 x 120 cm), WC und stilvollem Handtuchheizkörper. Die Heizungsleitungen im Bad wurden im Zuge der Sanierung erneuert. Dabei wurde der Heizungsrücklauf in Schleifen durch den Boden geführt und sorgt für ein angenehmes Fußbodenheizungsgefühl.

Fenster: Kunststofffenster mit Zweifachverglasung. Sie wurden 2025 von einem Tischler überprüft und neu eingestellt und befinden sich in einem gepflegten, weiterhin gebrauchstauglichen Zustand.

Heizungsanlage: Gasetagenheizung aus dem Jahr 1992, die jährlich gewartet und 2025 mit einem neuen Druckausgleichsgefäß ausgestattet wurde. Die Anlage ist funktionsfähig und wurde vom Heizungsinstallateur zuletzt als betriebsbereit beurteilt. Da die Wohnung zudem nicht im Fernwärmeabsatzgebiet der Enercity (bis 2035) liegt, wäre ein späterer Heizungswechsel für den Erwerber gleichwohl flexibel und unkompliziert möglich, wenn gewünscht.

Elektrik & Wände: 3-adrige Verkabelung mit separater Absicherung pro Raum. Die Wände sind überwiegend mit hochwertigem Strukturputz versehen und wurden Anfang 2025 frisch weiß gestrichen. Die Wohnungseingangstür wurde 2024 überarbeitet und gestrichen.

Zukunftssichere Medien-Infrastruktur: Schnelles Kabel-Internet (bis zu 1.000 Mbit/s möglich) sowie eine 2013 installierte strukturierte Netzwerkverkabelung (Gigabit-LAN-Buchsen und Kabelanschluss in allen Aufenthaltsräumen). Die Hausgemeinschaft plant zudem den

kostenlosen Glasfaser-Hausanschluss. Von dort lassen sich unkompliziert Kabel über stillgelegte Kaminschächte in die Wohnung verlegen.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Gebäude & Eigentümergemeinschaft (WEG): Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten und solide bewirtschafteten Zustand. Die straßenseitige Fassade steht unter Ensembleschutz und repräsentiert den historischen Charme des Stadtviertels. Die rückwärtige Fassade (zum Bahndamm hin) wurde bereits mit einer modernen Wärmedämmung ausgestattet.

Die Hausgemeinschaft ist gut organisiert und solide bewirtschaftet; die Instandhaltungsrücklage ist auskömmlich ausgestattet. Größere Sanierungsmaßnahmen stehen aktuell nicht an. Die WEG plant lediglich präventive Maßnahmen wie die Verlegung der Regenrinnen an der Rückseite nach außen (derzeit innerhalb der Dämmung), einen optionalen Neuanstrich der Rückfassade sowie gegebenenfalls den Austausch der Haustür. Der Miteigentumsanteil dieser Wohnung beträgt 1.091,90/10.000.

Die Wohnung bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich dank ihrer sehr guten Vermietbarkeit sowohl als attraktive Kapitalanlage als auch für Eigennutzer - ob Paare, kleine Familien oder zur Nutzung als Büro. Die Übergabe erfolgt zum 1. Oktober 2026 mieterfrei und bezugsfertig (unmöbliert).

Besichtigungstermine sind flexibel nach vorheriger Terminabsprache möglich - gerne führen wir Sie auch im Rahmen einer virtuellen Online-Besichtigung durch die Immobilie.

Lage

Die Wohnung ist verkehrsgünstig direkt am Bischofsholer Damm im Stadtteil Südstadt-Bult gelegen. Direkt gegenüber befindet sich der Campus der Tierärztlichen Hochschule Hannover (TiHo).

Vor der Tür verläuft eine Veloroute - Teil des Hannoverschen Veloroutennetzes, das durchgängige, komfortable und sichere Radverbindungen zwischen den Stadtteilen und der Innenstadt schafft und das Radfahren spürbar attraktiver macht.

Die nächste Straßenbahnstation (Braunschweiger Platz) ist 3 Minuten zu Fuß entfernt. Dort verkehren die Linien 4, 5, 6 & 11. Dadurch kann die Stadtmitte sowie der Hauptbahnhof in aller Regel in weniger als 10 Minuten erreicht werden.

Mit dem Auto sind Sie in 3 Minuten auf dem Messeschnellweg. Zum Messegelände dauert es weniger als 10 Minuten, ebenso zur Autobahn A7.

Bäcker, Reinigung sowie das große Einkaufszentrum mit Edeka, Lidl, dm, Baumarkt etc. sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad/Auto erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie

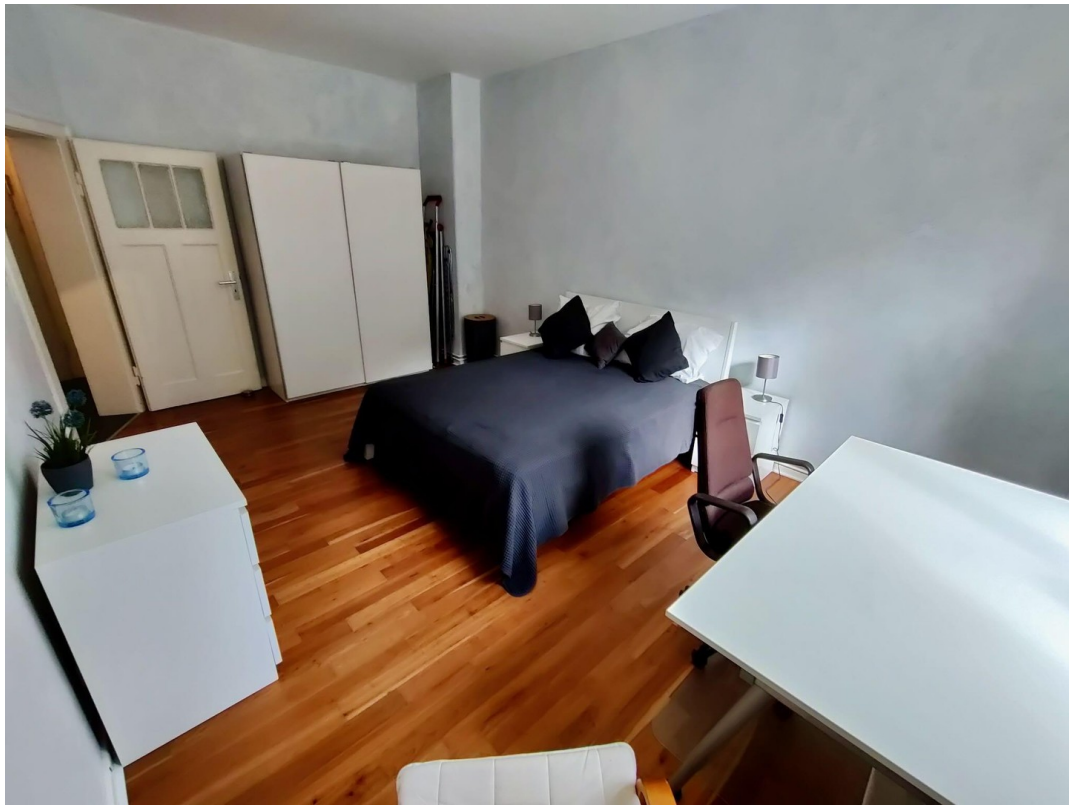


Wohnzimmer



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie

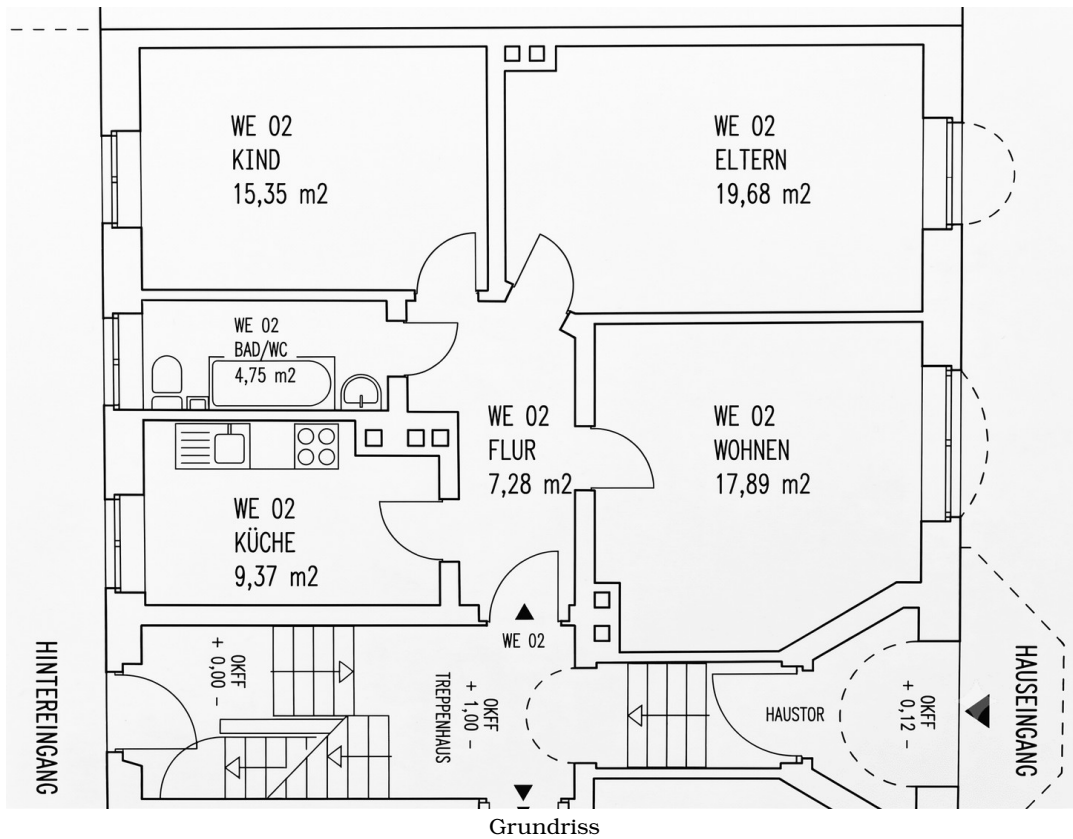


Flur



Flur

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: 12.12.2030

Registriernummer ²

NI-2020-003463403

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Bischofsholer Damm 22, 30173 Hannover		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1922		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2006		
Anzahl Wohnungen	9		
Gebäudenutzfläche (A _N)	724,0 m ²	☐ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas LL		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☒ Sonstiges (freiwillig) ☐ 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).

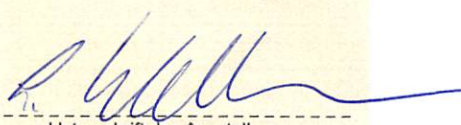
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:

Lars Wellmann
Schornsteinfegermeister
Petra-Kelly-Strasse 44
30179 Hannover

13.12.2020
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

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

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

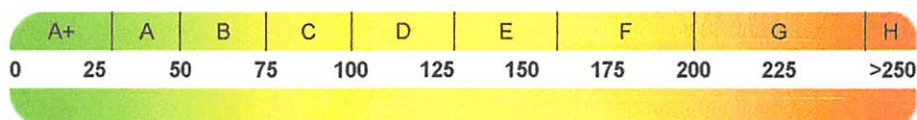
Registriernummer ²

NI-2020-003463403

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·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 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen ⁶

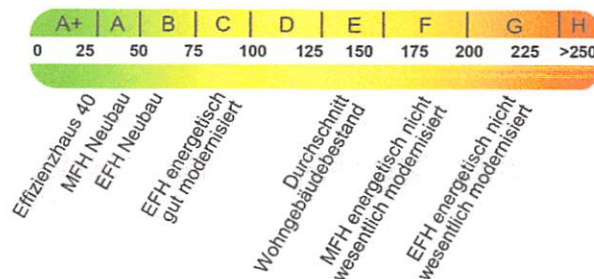
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☐ 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/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur bei Neubau

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

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

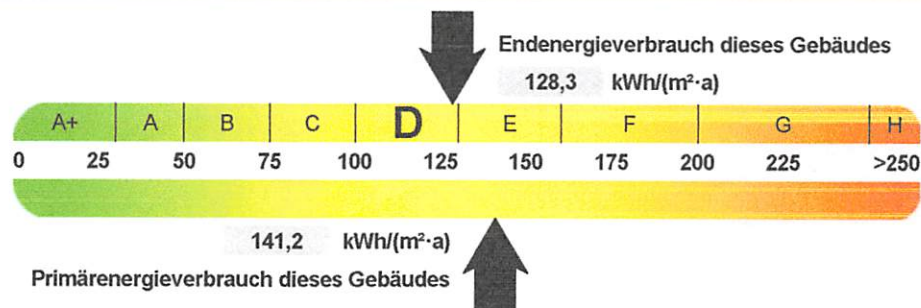
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer²

NI-2020-003463403

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

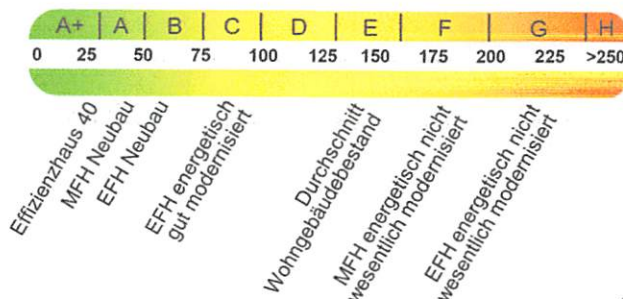
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

128,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2019	Erdgas LL	1,10	243816	43440	200376	1,17

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 mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 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 Energieeinsparverordnung 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

NI-2020-003463403

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	Außenwände	Außendämmung 12 cm WLG 040	☐	☐		
2	Kellerdecke / Bodenplatte	Dämmung 8 cm WLG 040	☐	☐		
3	Wärmeerzeugung	Gas-Brennwert-Kessel	☐	☐		

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Lars Wellmann, Schornsteinfegermeister
Petra-Kelly-Strasse 44, 30179 Hannover

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 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 sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-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 künftigen 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises