

# Exposé

## Wohnung in Köln

**Junges Baujahr in Rheinnähe: Großzügige  
Zweizimmerwohnung in beliebter Lage von Köln-Porz**



**Objekt-Nr. OM-274681**

### Wohnung

Verkauf: **279.000 €**

Ansprechpartner:  
Almir Hajdarovic  
Telefon: 0179 1379400

Dülkenstraße 13  
51143 Köln  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

|                       |           |                   |                   |
|-----------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Baujahr               | 1993      | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Etagen                | 5         | Zustand           | gepflegt          |
| Zimmer                | 2,00      | Schlafzimmer      | 1                 |
| Wohnfläche            | 64,65 m²  | Badezimmer        | 1                 |
| Energieträger         | Fernwärme | Etage             | 1. OG             |
| Preis Garage/Stellpl. | 20.000 €  | Tiefgaragenplätze | 1                 |
| Hausgeld mtl.         | 384 €     |                   |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines sehr gepflegten Hauses in TOP-Lage von Köln-Porz in unmittelbarer Rheinnähe. Das Haus wird überwiegend von Eigentümern selbst bewohnt, die sehr viel auf die Werterhaltung ihrer Immobilie legen. Sie betreten die Wohnung und befinden sich in einer sehr geräumigen Diele. Von dort aus sind alle übrigen Räume sternartig angelegt. Zur genauen Raumaufteilung verweisen wir auf den Wohnungsgrundriss. Durch die vielen und großen Fensteranlagen sind alle Räume sehr hell und freundlich. Im Badezimmer steht Ihnen eine Badewanne zur Verfügung. In unmittelbaren Anschluss an die Küche eröffnet sich ein Erker, der zum Gesamteindruck positiv beiträgt und der Wohnung einen unverwechselbaren Charakter verleiht. Parkett und Fliesen, als Ausstattungsmerkmale, verfeinern den Geschmack. Zusätzlich zur Wohnung gehört ein separater Kellerraum. Waschmaschine und Trockner können in dem dafür vorgesehenen Waschkeller untergestellt werden. Die Abrechnung der Wasser- und Heizkosten erfolgt verbrauchsabhängig. Sowohl die Wohnung, der Keller als auch der Tiefgaragenstellplatz sind trockenen Fußes, vom Haus aus, bequem zu erreichen. Wir hoffen, Ihnen hier einen visuellen Vorgeschmack zu bieten, den Sie recht bald durch einen persönlichen Besuch vervollkommen werden. Wir freuen uns auf Sie!

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad

## Lage

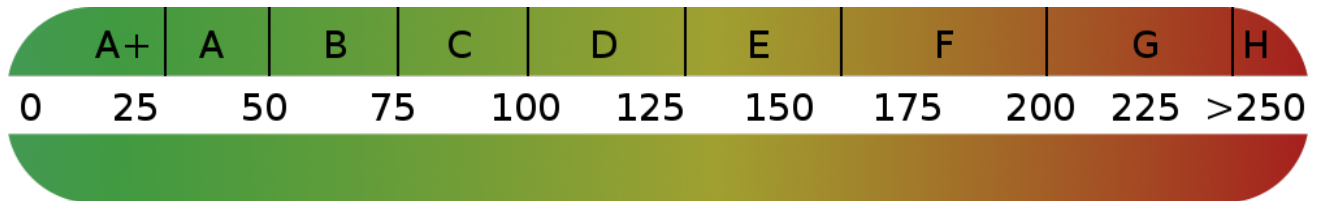
Köln-Porz am Rhein! Die Wohnung befindet sich in einer der beliebtesten und niveauvollsten Wohnanlagen in Köln-Porz, in unmittelbarer Rheinnähe. Alle Geschäfte des alltäglichen Bedarfs, Ärzte und Apotheken sind binnen weniger Gehminuten erreichbar. Auch die CURANUM Seniorenresidenz befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 7 ist ebenfalls in ca. 5 Gehminuten zu erreichen. Die Innenstadt von Köln ist sowohl mit der Straßenbahn, wie auch mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen. Dazu tragen u.a. die hervorragenden Autobahnanbindungen an die A59, A3, A4 bei. Der Köln-Bonner Flughafen ist binnen ca. 10 Fahrminuten zu erreichen. Alle Naturliebhaber, Radfahrer und Spaziergänger kommen entlang der Rheinpromenade garantiert auf ihre Kosten. Beinahe vor der Haustür befindet sich der Schiffsanlegeplatz auf dem Rhein, für die große Dampferfahrt in die Kölner Altstadt oder zum Drachenfels nach Königswinter. Die allseits beliebte und bekannte parkähnliche "Freizeitinsel" Groov, mit altem Baumbestand und dem Kombibad, lädt zum Verweilen ein und ist entlang des Rheins in nur 15 Gehminuten zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 93,00 kWh/(m²a)   |
| Energieeffizienzklasse | C                 |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Blick in Küche



# Exposé - Galerie



Wohnanlage



Erker

# Exposé - Galerie



Diele mit Blick ins Wohnzimmer



Teilblick Badezimmer



# Exposé - Galerie



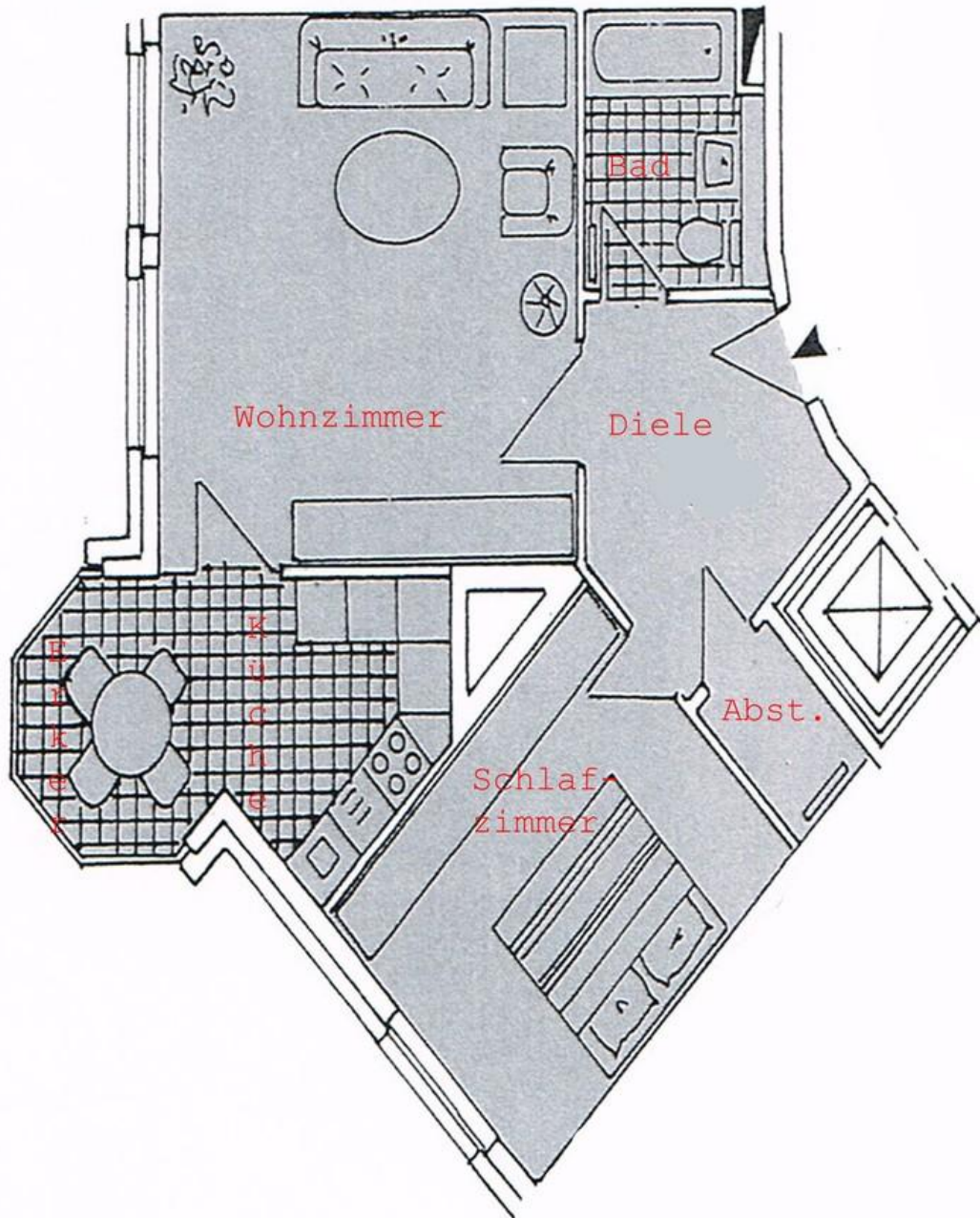
Blick in die Aussenanlage



Gemeinschaftsgarten

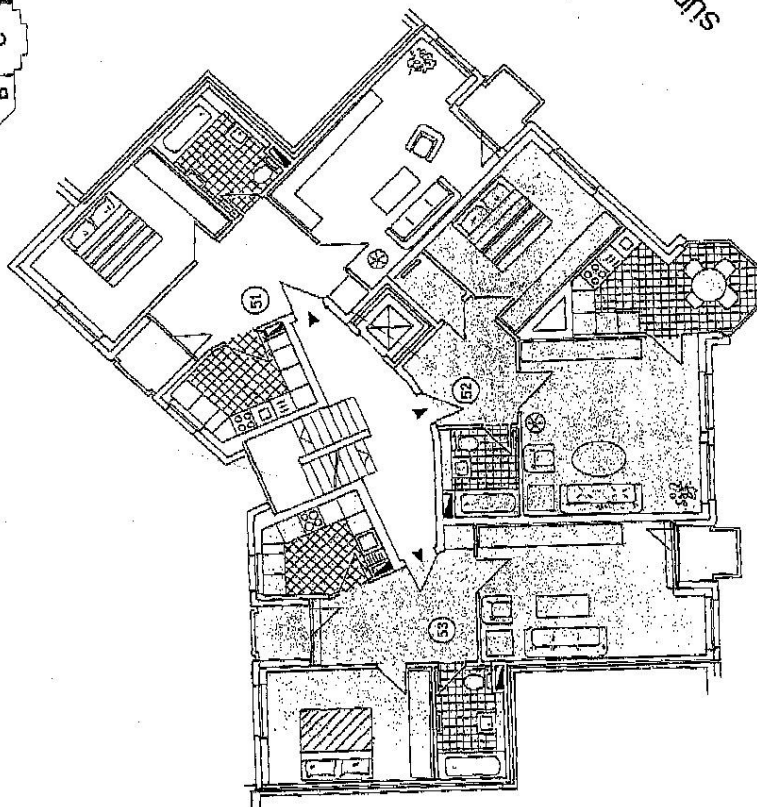
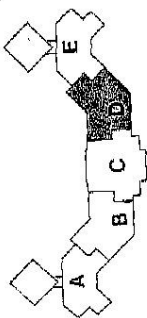


# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## HAUS D 1.-2. Obergeschoß Wohnungen 51 - 56



| 2 Zimmer Wohnung 51        |          |
|----------------------------|----------|
| Wohnung Nr.: 51, 54        |          |
| Diele                      | 11,72 m² |
| Abstellraum                | 0,58 m²  |
| Bad                        | 5,06 m²  |
| Küche                      | 7,51 m²  |
| Ellern                     | 14,72 m² |
| Wohnen                     | 22,78 m² |
| / 3 % =                    | 63,99 m² |
| Balkon (Wohnen) 2,78 x 0,5 | 1,39 m²  |
| Balkon (Diele) 2,06 x 0,5  | 1,04 m²  |
| Gesamt                     | 63,92 m² |

| 2 Zimmer Wohnung 52 |          |
|---------------------|----------|
| Wohnung Nr.: 52, 55 |          |
| Diele               | 7,65 m²  |
| Abstellraum         | 4,55 m²  |
| Bad                 | 1,87 m²  |
| Küche               | 14,45 m² |
| Ellern              | 24,35 m² |
| Wohnen              | 11,59 m² |
| / 3 % =             | 64,65 m² |
| Gesamt              | 62,71 m² |

| 2 Zimmer Wohnung 53        |          |
|----------------------------|----------|
| Wohnung Nr.: 53, 56        |          |
| Diele                      | 11,72 m² |
| Abstellraum                | 0,83 m²  |
| Bad                        | 5,05 m²  |
| Küche                      | 7,51 m²  |
| Ellern                     | 14,07 m² |
| Wohnen                     | 22,78 m² |
| / 3 % =                    | 61,77 m² |
| Balkon (Wohnen) 2,78 x 0,5 | 1,39 m²  |
| Balkon (Diele) 2,06 x 0,5  | 1,04 m²  |
| Gesamt                     | 62,35 m² |

23

S. 01/01

AKS PARTNERI

06/12/2006 13:44 +49220393959799



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-001670552

Gültig bis: 31.01.2028

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

1

## Gebäude

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                 |                             |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Gebäudetyp                                                        | Mehrfamilienhaus                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                 | Gebäudefoto<br>(freiwillig) |
| Adresse                                                           | DÜLKENSTR. 11-19, 51143 KÖLN                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                 |                             |
| Gebäudeteil                                                       | ganzes Gebäude                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                 |                             |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                                      | 1993                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                 |                             |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>                             | 1993                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                 |                             |
| Anzahl Wohnungen                                                  | 77                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                 |                             |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                               | 6629 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt |                             |
| Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup> | 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<br><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)<br><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  
Helmertstr. 9  
76131 Karlsruhe

01.02.2018

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der  
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

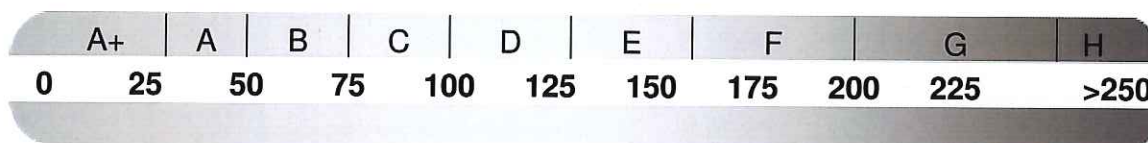
Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-001670552

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

2

## Energiebedarf

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



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

#### Primärenergiebedarf

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

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

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

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

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

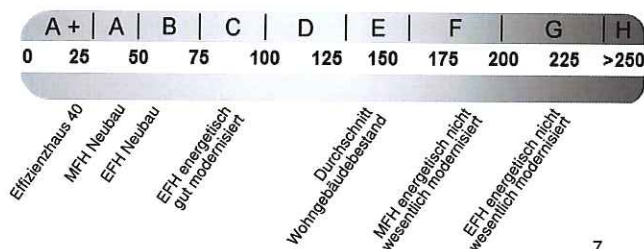
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

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

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

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

## Vergleichswerte Endenergie



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<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau  
<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> freiwillige



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

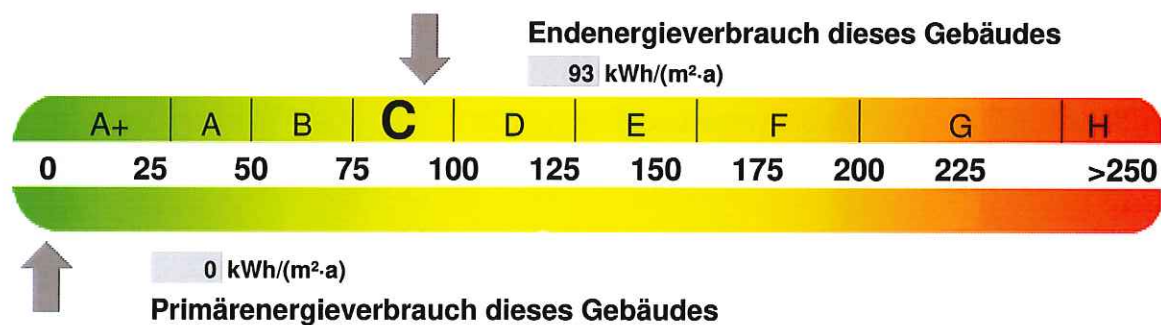
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-001670552

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

3

## Energieverbrauch



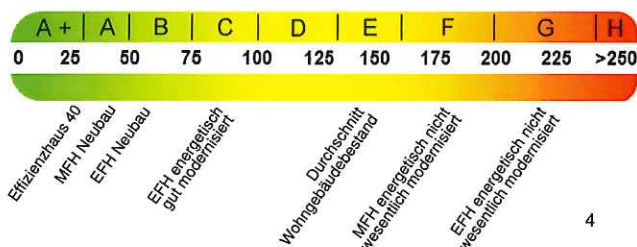
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

93 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>3</sup>                         | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energieverbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|------------|------------|----------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------|------------------|
| von        | bis        |                                                    |                               |                           |                               |                         |                  |
| 01.01.2016 | 31.12.2016 | Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff | 0                             | 538500                    | 115730                        | 422770                  | 1,17             |
| 01.01.2015 | 31.12.2015 | Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff | 0                             | 520500                    | 120980                        | 399520                  | 1,19             |
| 01.01.2014 | 31.12.2014 | Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, fossiler Brennstoff | 0                             | 509100                    | 139130                        | 369970                  | 1,34             |
|            |            |                                                    |                               |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                                                    |                               |                           |                               |                         |                  |
|            |            |                                                    |                               |                           |                               |                         |                  |

## Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2018-001670552

(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   | Außenwand gg. Außenluft | Wärmeschutz prüfen und ggf. verbessern       | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
| 2   | Anlagenregelung         | Einstellung prüfen und ggf. verbessern       | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
| 3   | Warmwasserbereitung     | Einsatz alternativer Energiequellen prüfen   | <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: 0604013

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

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_T$ ). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

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

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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