

Exposé

Großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger, grüner Wohnlage in Köln-Wahn

520.000 € Verhandlungsbasis | provisionsfrei, direkt vom Eigentümer



Dominik Bermel

Vertreter der Eigentümergemeinschaft

0151-15773322

dominik@bermel.de

— EIN PERSÖNLICHES WORT

Familienparadies am Stadtrand von Köln

Liebe Interessenten,

willkommen in dem Haus, in dem ich mit meinen Eltern und zwei Geschwistern aufgewachsen bin. Hier, in dieser ruhigen Wohngegend ohne Durchgangsverkehr, konnten wir entspannt spielen, Freundschaften fürs Leben knüpfen und hatten die Großstadt in greifbarer Nähe.

Das Haus, 1970 gebaut von meinen Eltern, bietet viel Platz für eine Familie. Das Erdgeschoss mit der geräumigen Küche, dem großen Wohn- und Esszimmer, sowie einem Arbeits- und einem Gästezimmer ist ideal für den Alltag aufgeteilt. Ein kleines Bad mit Dusche und WC ist perfekt für Gäste oder auch als Ausweichbad für Teenager, die mehr Zeit brauchen :-)

Küche und Wohnzimmer gehen nach hinten zur riesigen Terrasse und dem großen Garten hinaus, was auch toll fürs Spielen und Feiern ist. Meine Mutter hatte hier auch einen kleinen Gemüsegarten angelegt.

Das Obergeschoss ist die klassische Schlafebene, mit Zimmern für Eltern und zwei bis drei Kinder. Das Eltern-Schlafzimmer hat noch dazu einen kleinen Balkon nach Osten, ideal für einen frühen Kaffee am Morgen. Außerdem befindet sich hier das große Bad für die ganze Familie.

Im Keller ist viel Platz für einen Waschkeller, Hobbyraum, Vorratskeller, etc. Und der Partykeller mit dem offenen Kamin ist zu jeder Jahreszeit ein Anziehungspunkt.

Es wäre schön, wenn ich Ihnen das Haus live zeigen dürfte, damit Sie sich Ihre Zukunft in diesen Räumen vorstellen können. Da das Haus mir und meinen Geschwistern gehört, gibt es übrigens beim Kauf auch keine Maklerprovision.

Sprechen Sie mich gerne an, wenn Sie Fragen haben oder auch um einen Besichtigungstermin auszumachen. Ich freue mich darauf.

Herzlichst, Dominik Bermel

— HIGHLIGHTS

Das Wichtigste auf einen Blick

- ✓ rd. 152 m² Wohnfläche
- ✓ 513 m² großes Grundstück
- ✓ gut geschnittene Zimmereinteilung
- ✓ großer, sonniger Garten mit einladender Terrasse
- ✓ großzügiger Eingangsbereich mit noblem Marmorboden
- ✓ das Herzstück: der Wohn-/Essbereich mit Platz für alle
- ✓ geräumige Garage und komfortable Stellplätze direkt am Haus
- ✓ ruhige Wohnstraße ohne Durchgangsverkehr, ideal zum Spielen
- ✓ provisionsfrei direkt vom Eigentümer



Vielleicht schon bald Ihr neues Zuhause.

Eingangsbereich



Ist-Zustand bei Einzug Mieter

Anmerkung: Bei allen Bilder der Fotostrecke handelt es sich um KI-generierte Einrichtungsvorschläge. Die aktuelle Möblierung ist leider nicht so aussagekräftig und zeigt nicht das Potenzial und den Charme der Räume.

Eingangsbereich



Ist-Zustand bei Einzug Mieter

Küche



Ist-Zustand bei Einzug Mieter

Wohn- und Esszimmer



Ist-Zustand bei Einzug Mieter

Arbeitszimmer



Ist-Zustand bei Einzug Mieter

Gästezimmer



Ist-Zustand bei Einzug Mieter

Eltern-Schlafzimmer



Ist-Zustand bei Einzug Mieter

Kinderzimmer 1



EINRICHTUNGSDIEE (KI-GENERIERT)



Ist-Zustand bei Einzug Mieter

Kinderzimmer 2



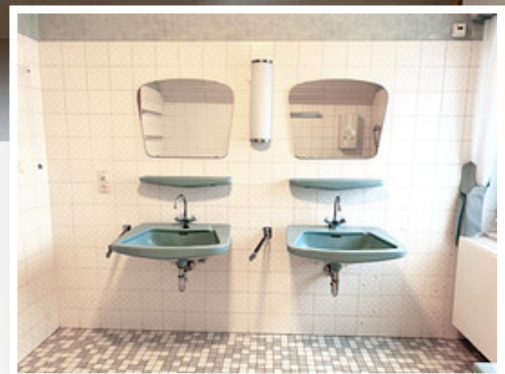
Ist-Zustand bei Einzug Mieter

Badezimmer im Obergeschoss



Ist-Zustand bei Einzug Mieter

Badezimmer im Obergeschoss



Ist-Zustand bei Einzug Mieter

Partyraum im Untergeschoss



EINRICHTUNGSDIEE (KI-GENERIERT)



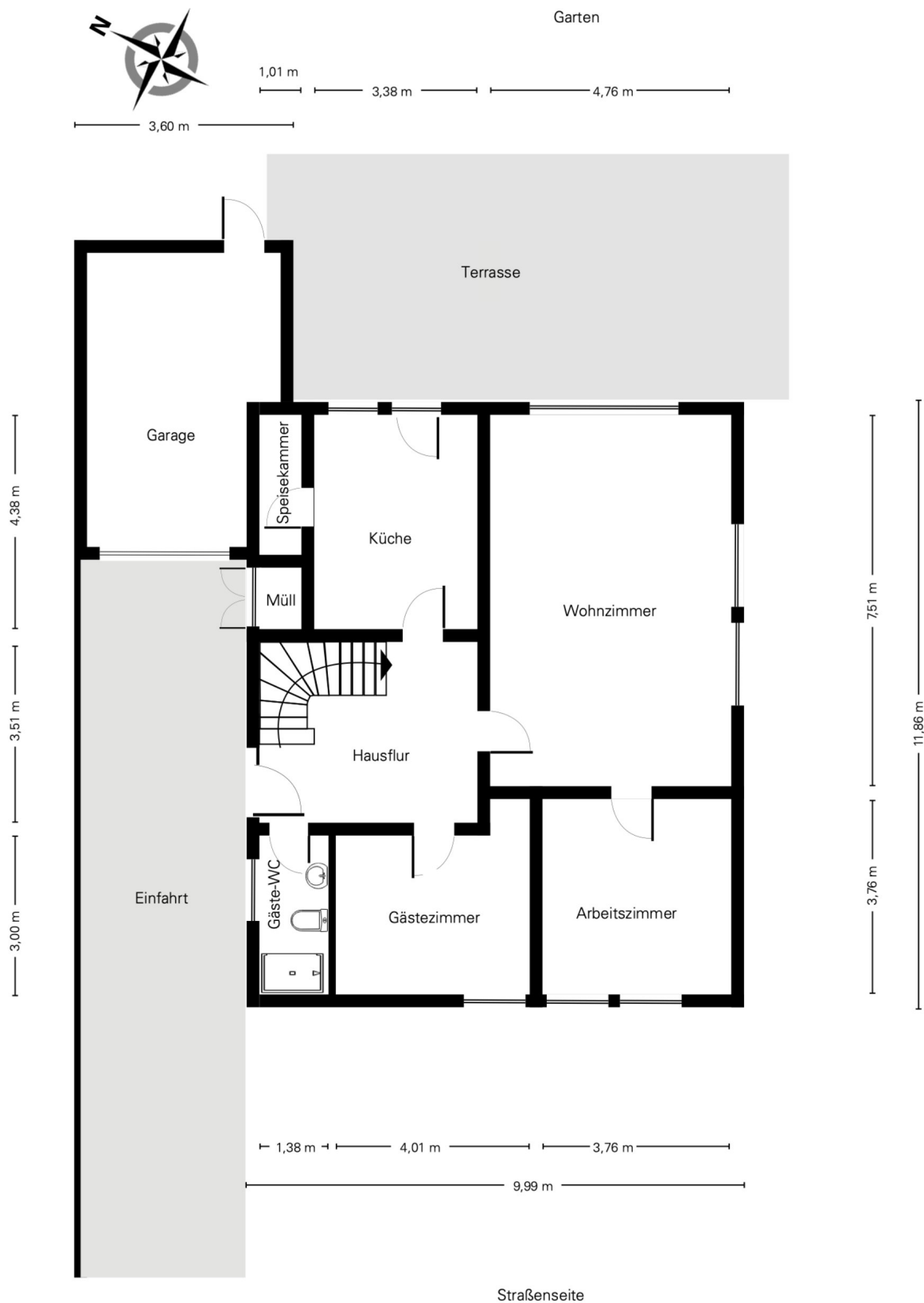
Ist-Zustand bei Einzug Mieter

Rückansicht mit Terrasse

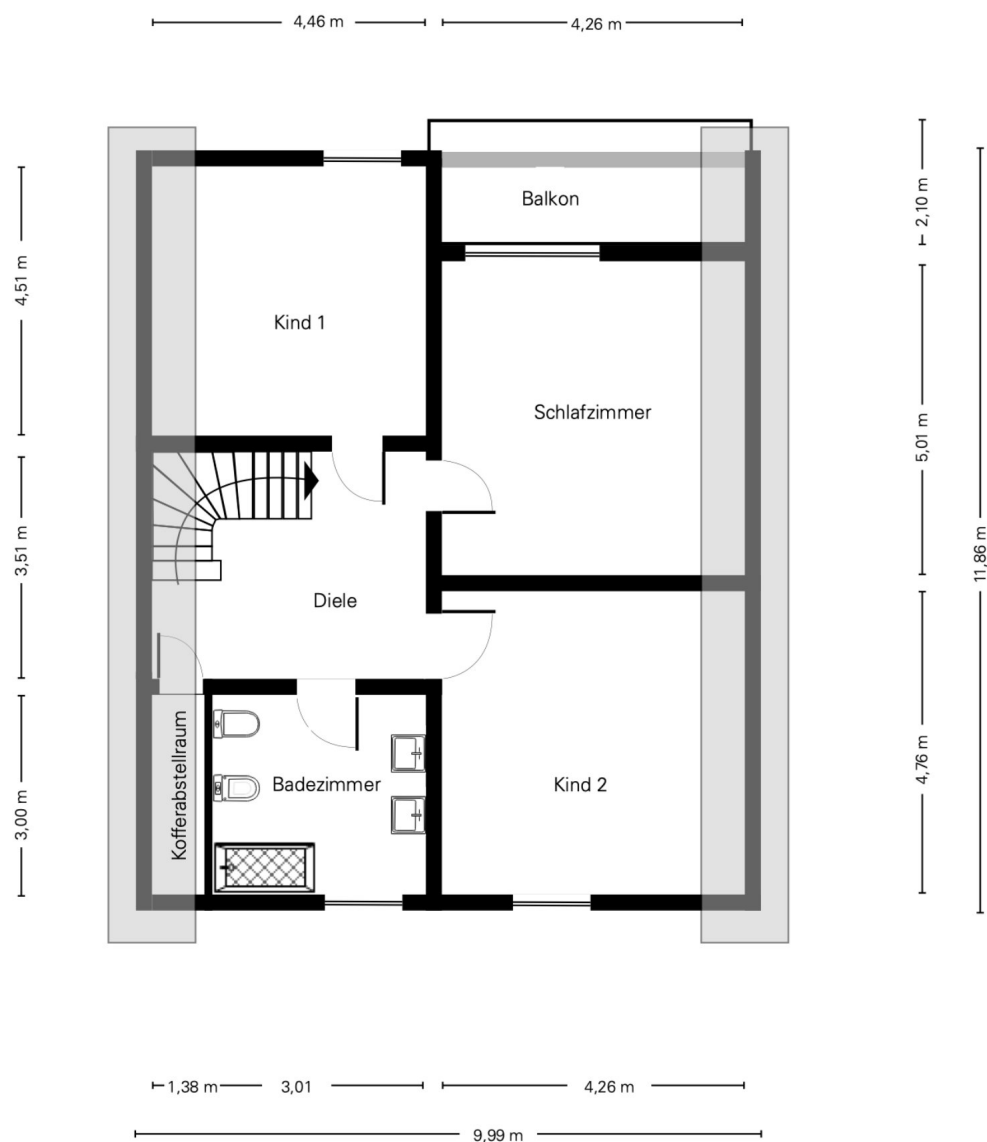


Ist-Zustand bei Einzug Mieter

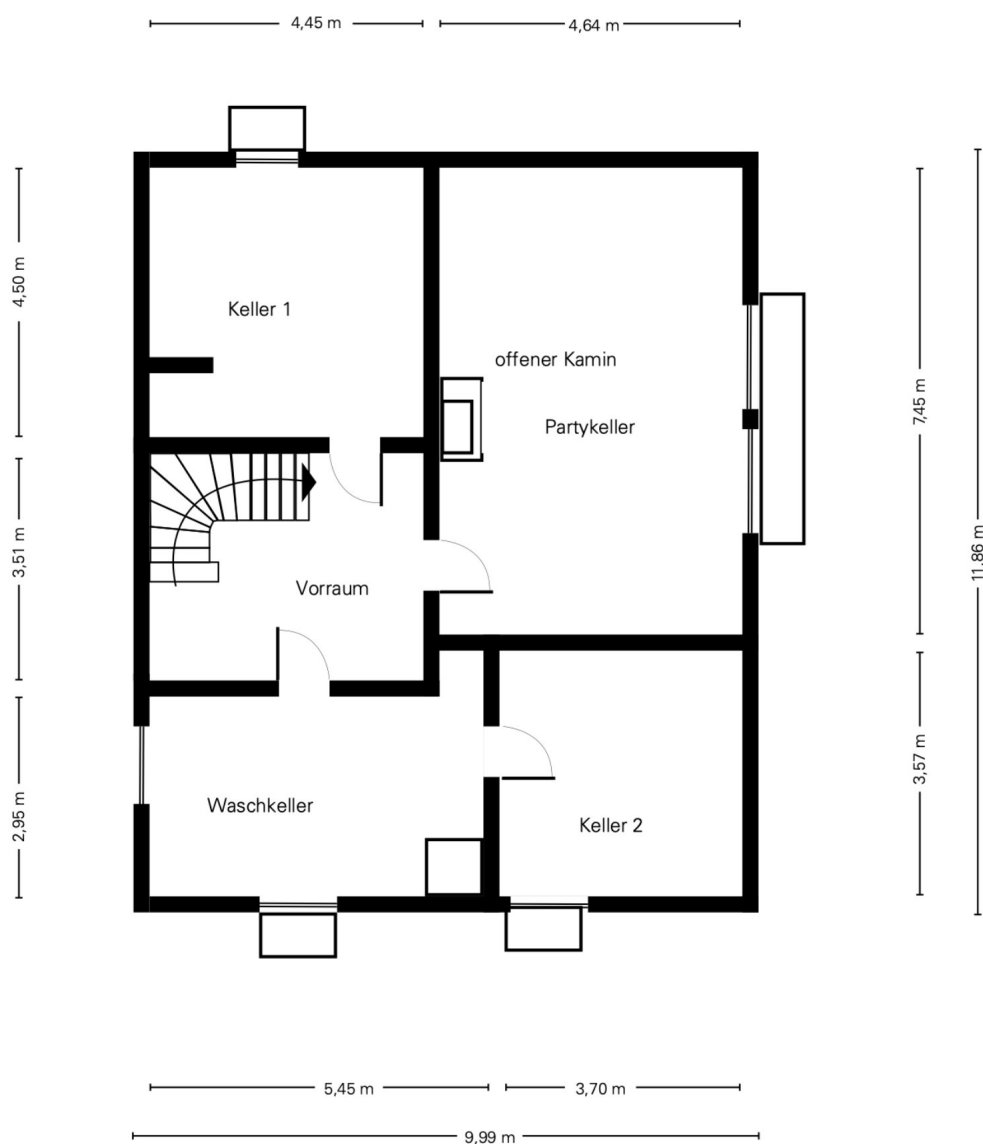
Erdgeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss



Wohnfläche

Die Flächenberechnung umfasst nur das Erdgeschoss und Obergeschoss, nicht das Untergeschoss.

ERDGESCHOSS	QM	OBERGESCHOSS	QM
Küche	14,84	Gästezimmer	16,96
Abstellraum	2,91	Balkon	2,50
Wohnzimmer	35,75	Elternschlafzimmer	20,09
Arbeitszimmer	14,14	Kinderzimmer	19,09
Kinderzimmer	12,55	Bad	9,06
Gäste-WC mit Dusche	4,17	Flur	10,05
Diele	12,09		
Summe EG	96,45	Summe OG	77,75
		Summe EG + OG	174,20
		Pauschalabzug 3% (Putz)	-5,23
		Zwischensumme	168,97
		Pauschalabzug 10% (Tür-/Fensterbänke)	-16,90
		Wohnfläche gesamt	152,07 qm

Grundstück & Eigentumsverhältnisse

ADRESSE	Im Lochgarten 67, 51147 Köln-Wahn
GRUNDBUCHEINTRAG	Grundbuch von Wahn, Amtsgericht Köln — Gemarkung: Blatt 4905, Flur 3, Flurstücke 51 und 48
EIGENTUM AM GRUNDSTÜCK	kath. Pfarrgemeinde Christus König, Köln-Porz. Erbpacht, Restlaufzeit des derzeitigen Vertrags bis 2068. Mehr zur Erbpacht auf Seite 23.
BESCHAFFENHEIT DES GRUNDSTÜCKS	Fertig ausgebaute Straße in voll erschlossenem Wohngebiet. Straßenfront 16,60 m, Grundstückstiefe 30,90/30,91 m, Grundstücksgröße 513 qm.
EIGENTÜMER DES HAUSES	Erbengemeinschaft aus Heinz Joachim Bermel, Dominik Martin Bermel, Monika Maria Bialas (geb. Bermel)
FLÄCHEN	ca. 152 qm Wohnfläche, großer Garten und Terrasse, Partykeller mit offenem Kamin, Garage und Auffahrt für drei PKW.
PREIS-LEISTUNGS-VERHÄLTNIS	Immobilienpreise in Porz-Wahn liegen im mittleren Preissegment bei stetiger Nachfrage — ein gutes Preis-Leistungs-Verhältnis mit begünstigter Wertstabilität.

Bauart & Ausstattung

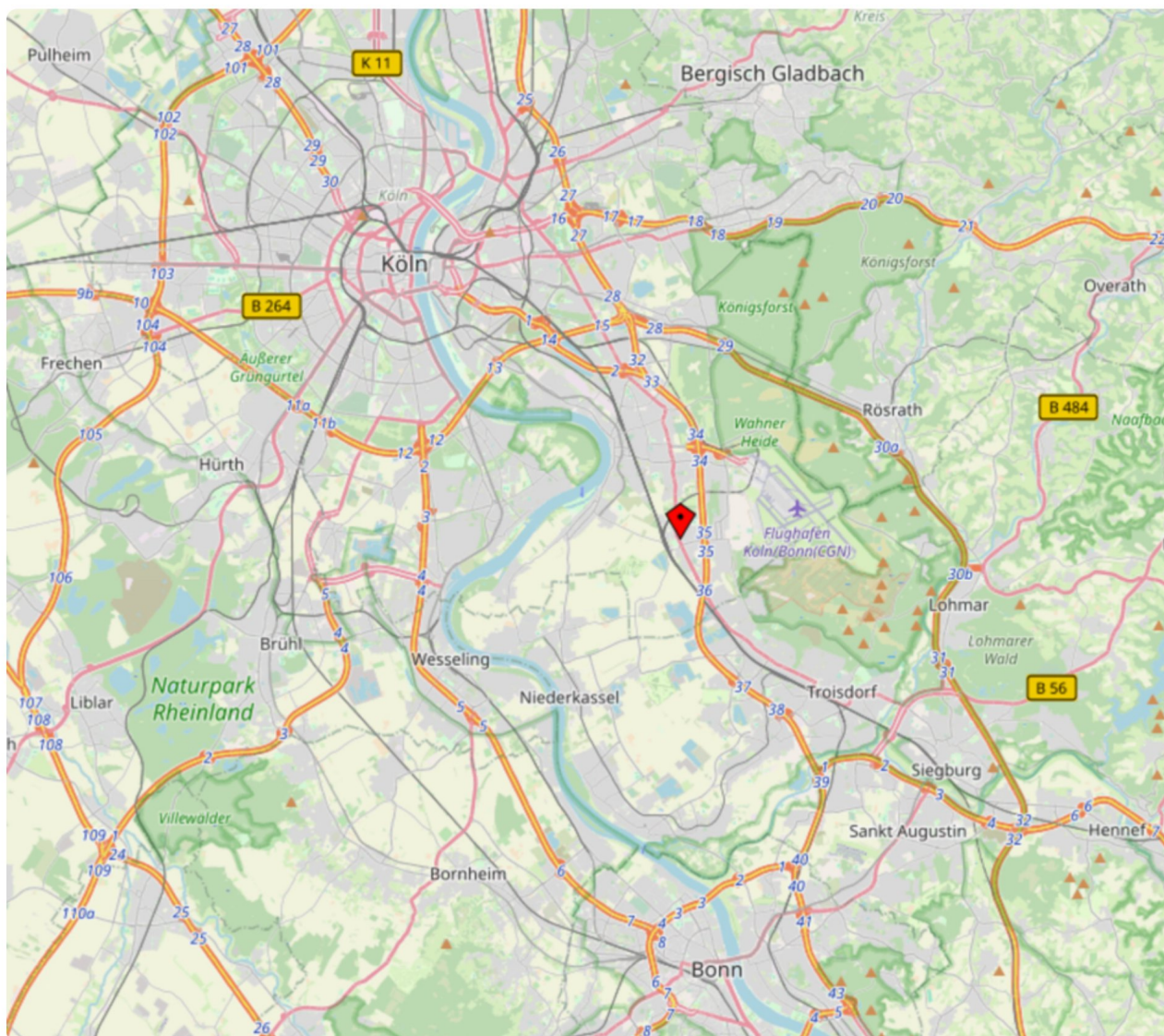
BAUJAHR	Fertigstellung 1970/1971
BAUART	Zweigeschossiges, in massiver Bauart erstelltes Wohngebäude, vollständig unterkellert, nicht ausgebauter Dachboden, einseitig angebaute Garage.
BAUSTOFFE	Mauerwerk: Kellerboden, Decken und Kellerwände aus Beton, Außen- und Trennwände aus Bims-Vollsteinen (11,5/24 cm). Dach: Holzstabdach, Ziegeleindeckung, Garage Flachdach. Fußböden: Keramikfliesen, Marmor, Parkett, Teppich, Laminat. Haustür Metall/Glas, Innentüren Nussbaum-Furnier, Kunststofffenster mit Doppelverglasung, mit Marmor verkleidete Betontreppen.
AUSSTATTUNG	Wasser, Elektrizität, Kanalanschluss, Gaszentralheizung, Warmwasser über elektr. Durchlauferhitzer. 2 Bäder (1× EG, 1× OG), 2 WCs. Offener gemauerter Kamin im Untergeschoss. Elektrische Rollläden (EG). Kunstschmiede-Treppengeländer in EG und OG.
AUSSENANLAGEN	Große Terrasse nach Nord-Osten, große Auffahrt zur Garage (2 weitere Stellplätze), Gartenanlagen rundum, Balkon im OG.
BAUZUSTAND	Gas-Brennwertheizung ca. 11 Jahre, Fenster zweifach-verglast, Dach guter Zustand, Feuchtigkeit in Teilen des Kellers zu beheben.
ENERGIEAUSWEIS	Endenergiebedarf 199,3 kWh/(m²·a), Effizienzklasse F – vgl. Anlage
DERZEITIGE NUTZUNG	Vermietet, Mieter ziehen in Kürze aus

Wohn- und Verkehrslage

Die Wohnlage ist ruhig und dennoch zentral, gelegen im Stadtteil Porz-Wahn. Sie überzeugt durch die verkehrsgünstige Anbindung über die A59, S-Bahn und die Nähe zum Flughafen sowie zur Kölner Innenstadt. Die S-Bahn mit Direktverbindung zu Flughafen, Messe, City Köln, Rhein-Sieg-Kreis und Bonn garantiert schnelle Wege – attraktiv für Pendler.

Die Straße liegt in einer überwiegend von Einfamilienhäusern geprägten Umgebung mit großen Gärten und altem Baumbestand. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Erholungsflächen sind im näheren Umfeld vorhanden, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen mit gutem Ruf sowie Supermärkte, Bäcker und Apotheken.

Sport- und Kulturangebote reichen von Comedy-Shows im Brauhaus Eltzhof über den Golfplatz in Libur bis zum Theatermuseum in der Burg Wahn. Wahner Heide, Groov (Zündorf), Sieg-Auen sowie die Kulturhighlights in Köln und Bonn sind per ÖPNV einfach erreichbar.



Erbpacht

Das Grundstück, auf dem das Haus steht, gehört der katholischen Pfarrgemeinde Christus König, Köln-Porz. Sie verpachtet Ihnen das Grundstück für einen jährlichen Pachtbetrag, den so genannten Erbpachtzins. Derzeit beträgt der Erbpachtzins nur 167 EUR/Jahr.

Dieser Erbpacht-Vertrag läuft noch bis Januar 2068, also noch über 40 Jahre. Der Erbpachtzins wird in der Regel alle 5 Jahre um ein paar Prozent an die gestiegenen Lebenshaltungskosten-Index angepasst.

Als Käufer dieses Hauses haben Sie nun drei Möglichkeiten:

- Sie können in den bestehenden Vertrag eintreten und damit die sehr günstigen Konditionen übernehmen, also 167 EUR/Jahr für über 40 Jahre.
- Sie können auch eine Laufzeit-Verlängerung bis ins Jahr 2101 vereinbaren (75 Jahre Restlaufzeit). In diesem Falle würde der Erbpachtzins auf 2.593,22 EUR/Jahr steigen (nach Auskunft der Kirche vom 20.07.2026).
- Auch eine Laufzeit-Verlängerung bis ins Jahr 2125 (99 Jahre) bietet die Kirche an, dann zu einem Erbpachtzins von 3.242,16 EUR/Jahr (nach Auskunft der Kirche vom 20.07.2026).

Für welches Modell Sie sich auch entscheiden: Sie ersparen sich die Investition in ein Grundstück dieser Größe und Lage. Ein- bis zweigeschossig bebaute Grundstücke in der Lage haben einen Bodenrichtwert von 730 EUR/qm (Quelle: BORIS.NRW.de). Das Grundstück mit 513 qm repräsentiert demnach einen Bodenwert von rund 375.000 EUR.

Übrigens: Wie Sie Ihr Haus umbauen ist ganz allein Ihre Sache, die Pfarrgemeinde nimmt darauf keinen Einfluss.

Auszug Katasterkarte

"Im Lochgarten 67" ist im Grundbuch von Wahn, Amtsgericht Köln – Gemarkung: Blatt 4905, Flur 3, Flurstücke 51 und 48 eingetragen.



Ermittlung des Gebäudewerts

Nach dem Ertragswertverfahren

Die Bewirtschaftungskosten sind mit 10% angesetzt, da bei nur einer Mietpartei die Umlage stark vereinfacht ist und die Mietpartei selbst große Teile der Bewirtschaftung übernimmt (Gas, Strom, Kabel etc.).

Der Erbpachtzins (167,40 EUR/Jahr) ist in den Bewirtschaftungskosten enthalten. Bei einem neuen Erbpachtvertrag (99 Jahre statt Einstieg in den bestehenden) wird der Zins neu festgelegt.

Aktuelle Miete	1.980,00 EUR / Monat
Jährlicher Rohertrag	23.760,00 EUR / Jahr
Bewirtschaftungskosten 10%	-2.376,00 EUR / Jahr
Mietreinertrag	21.384,00 EUR / Jahr
Ertragswert (4% Zins)	534.600,00 EUR

Nach dem Sachwertverfahren

Der umbaute Raum der Garage wurde in dieser Berechnung nicht mit einbezogen.

Umbauter Raum Wohnhaus	918,773 cbm
Baupreisindex 2025 (Basisjahr 2010)	189,7
Normalherstellungskosten 2010 (EFH, mittl. Standard)	400,00 EUR/m²
Normalherstellungskosten 2025	758,80 EUR/m²
Gebäudewert (NHK 2025 × umbauter Raum)	697.164,95 EUR
abzgl. 25% Wertminderungsabschlag pauschal	522.873,71 EUR

Gebäudedaten

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020Gültig bis: **13.12.2031**Registriernummer: **NW-2021-003891708****1****Gebäude**

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, freistehend		
Adresse	Im Lochgarten 67 51147 Köln		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1971		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2013		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	199	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung/Verkauf ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) (Änderung/Erweiterung)		

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). 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**

Energieausweise dienen ausschließlich 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)
 Dipl.-Ing. / M.Eng. Frank Bruns
 McMakler GmbH
 Am Postbahnhof 17
 10243 Berlin

McEnergieausweis
 Ein Unternehmen der McMakler Gruppe

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **13.12.2021**¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen³ Mehrfachangaben möglich⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

Energiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2021-003891708

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 52,83 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes
199,3 kWh/(m²·a)



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes
230,2 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ¹

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 § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

199,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

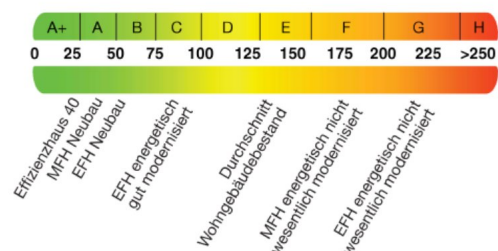
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Energieverbrauch

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

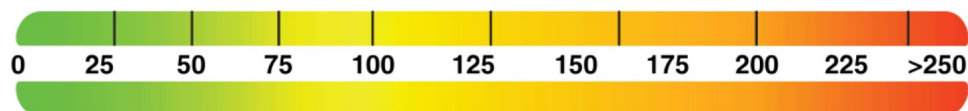
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2021-003891708

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

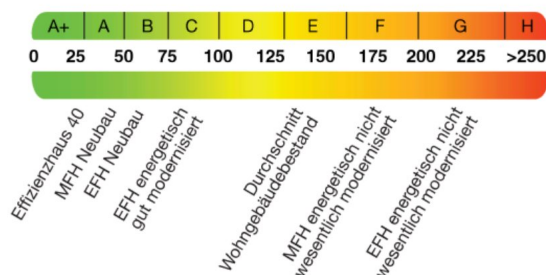
kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Empfehlungen des Ausstellers

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2021-003891708

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Kellerdecke	nachträgliche Dämmung an der Kellerdecke anbringen	☐	☒		
2	Dach	nachträgliche Dämmung im Dach anbringen	☒	☐		
3	Außenwand gg. Außenluft	Modernisierung mit Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS)	☒	☐		
			☐	☐		
			☐	☐		

☐ weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Erläuterungen

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1 08.08.2020

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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien) 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren 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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 zur Nutzung erneuerbarer Energien - Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen - Seite 2 und 3

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

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG 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