

BEZUGSFERTIGES EINFAMILIENHAUS IN RUHIGER SPIELSTRASSE IN HAMBURG-RISSEN



DAS HAUS AUF EINEM BLICK

HOCHWERTIG SANIERTES EINFAMILIENHAUS AUF SONNIGEM GRUNDSTÜCK MIT ALTEM BAUMBESTAND, GROSSZÜGIGEN WOHNFLÄCHEN UND DURCHDACHTEM ENERGIEKONZEPT.

In einer ruhigen Spielstrasse von Hamburg-Rissen befindet sich dieses bezugsfertige Einfamilienhaus auf einem ca. **870 m²** grossen Grundstück.

Das Grundstück bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und überzeugt durch seine sonnige Ausrichtung, einen gewachsenen Baumbestand sowie grosszügige, überwiegend hinter dem Haus gelegene Außenflächen.

Das im Jahr **1974 errichtete Haus wurde 2022 umfassend saniert** und dabei technisch wie gestalterisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Unter anderem wurden die Elektrik und Wasserleitungen erneuert, das Raumkonzept grundlegend überarbeitet und der Dachstuhl vollständig neu aufgebaut, gedämmt und mit Tondachziegeln eingedeckt.

Die Immobilie verfügt über ca. **180 m² Wohnfläche**, verteilt auf Erd- und Obergeschoss, sowie einem ca. **100 m² großen Vollkeller**.





LAGE

Unser Haus befindet sich im Elbvorort Rissen, in unmittelbarer Nähe zu Elbe, Golfclub Falkenstein und Klövensteen. Neben fußläufigen Einkaufsmöglichkeiten gibt es diverse Kindergärten und alle Schulformen sowie medizinische Versorgung.

Die öffentliche Anbindung ist durch S-Bahn und Buslinien gewährleistet.



WOHNEN & LEBEN

Herzstück des Hauses ist der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Im Zuge der Sanierung wurde das ursprüngliche Raumkonzept grundlegend neu interpretiert und auf ein modernes, großzügiges Wohnen ausgerichtet.

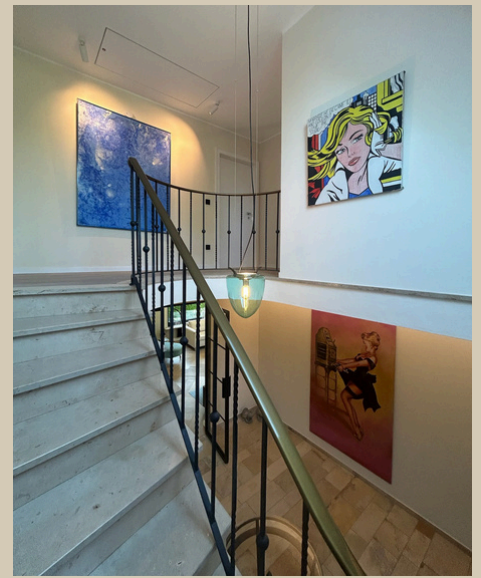


Der Wohnbereich verfügt über einen neuen **Panorama-Kamineinsatz von Spartherm**. Die offen gestaltete Küche ist mit einem Tresen und Sitzmöglichkeiten in den Wohnbereich integriert und schafft einen kommunikativen Mittelpunkt des Hauses.

Im Wohn- und Essbereich wurde hochwertiges **Eichenparkett im Walfischgrätmuster** verlegt. Im Obergeschoss, dem Schlaf- und Flurbereich kommt weißgeöltes Eichenparkett zum Einsatz.







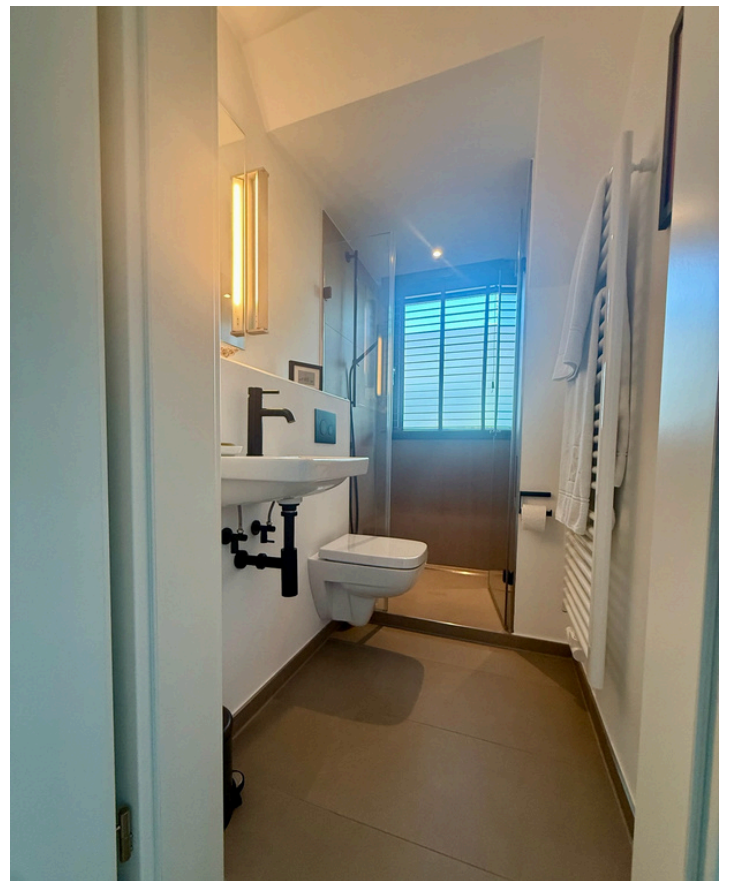
Der Eingangsbereich bewahrt mit seinem originalen Solnhofener Natursteinboden ein besonderes Detail aus der Bauzeit. Von hier führt die geschwungene Treppe aus Juramarmor ins Obergeschoss.

Für eine großzügige und natürliche Belichtung des Treppenhauses sorgt ein neues, großes, elektrisch zu öffnendes Velux-Dachfenster.



OBERGESCHOSS

Das Obergeschoss umfasst insgesamt **drei Schlafzimmer**, ein großzügiges **Masterbad** sowie ein weiteres **Duschbad**. Das Masterbedroom verfügt über maßgefertigte Schrankelemente, die sich harmonisch in den Raum einfügen.



VOLLKELLER UND NEBENKELLER

Der ca. **100 m² große Vollkeller** bietet vielfältige Nutzungs- und Staumöglichkeiten. Hier befinden sich unter anderem:

- ein Hauswirtschaftsraum
- ein weiterer Kellerraum
- eine Sauna
- ein wohnlich ausgebauter Raum mit Souterrain-Fenster und guter natürlicher Belichtung.

Eine **Garage** bietet Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzlichen Raum für Fahrräder und eine Werkbank.

HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG UND ENERGIEKONZEPT

Das Haus wurde im Rahmen der Sanierung mit einem auf die Immobilie abgestimmten Energiekonzept ausgestattet.

Zum Einsatz kommt eine **Junkers Cerapur Modul 9000 Gas-Hybridheizung** in Kombination mit einer in die Dachfläche integrierten Solarthermieanlage. Diese unterstützt die Warmwasserbereitung und führt überschüssige Solarenergie dem Heizsystem zu. Alle Räume verfügen über eine **Kermi-Fußbodenheizung**.

Die Fenster sind aus **Eiche**, dreifach verglast und mit Sicherheitsbeschlägen ausgestattet. Der Dachstuhl mit Ausbaureserve wurde im Zuge der Sanierung vollständig neu aufgebaut, umfassend gedämmt und mit hochwertigen Tondachziegeln eingedeckt.

Die Dachentwässerung wird teilweise in eine **Zisterne im Vorgarten** eingeleitet. Das dort gesammelte Regenwasser kann zur Gartenbewässerung genutzt werden.

GARTEN UND AUßENBEREICHE



Das sonnige und weitgehend nicht einsehbare Grundstück bietet verschiedene Bereiche zum Aufenthalt und zur Erholung.

Der Vorgarten ist mit Kräutern und mediterranen Pflanzen gestaltet.

Der Großteil des Gartens liegt ruhig hinter dem Haus. Hier erstreckt sich eine großzügige Rasenfläche. Direkt am Haus befindet sich eine etwa 47m² großer Terrasse. Eine Pergola sorgt hier für zusätzlichen Komfort und macht die Terrasse zu einem attraktiven Aufenthaltsbereich. Am hinteren Ende des Gartens bietet eine zweite Terrasse mit 8m² insbesondere in den Abendstunden einen schönen Platz in der Sonne. Beide Terrassen sind mit hochwertigen Granitplatten belegt.

Seitlich der Rasenfläche befindet sich eine ca. **12×3 m große Boulebahn**, die den Garten um einen besonderen Freizeitbereich ergänzt. Eine Hecke sorgt für zusätzliche Privatsphäre und unterstreicht den geschützten, grünen Charakter des Gartens.

Ein neuer **Gartenschuppen aus dem Jahr 2025** bietet zusätzlichen Stauraum.



GRUNDSTÜCK

Das Grundstück ist im eigenen Grundbuch geführt und umfasst gemäß den vorliegenden Angaben ca. 870 m².

Flurstück Nr.: 477

Gemarkung: Hamburg-Rissen

KAUFPREIS UND NEBENKOSTEN

Preis auf Anfrage via Mail –

Suenje.brune@brune-hamburg.de

Die Kaufnebenkosten trägt der Käufer. Hierzu zählen üblicherweise insbesondere die Kosten für den Notar und das Grundbuchamt sowie die Grunderwerbsteuer.

Die Grunderwerbsteuer in Hamburg beträgt derzeit **5,5 %**.



ECKDATEN IM ÜBERBLICK



- **Objekt:** Einfamilienhaus
- **Lage:** Hamburg-Rissen, ruhige Spielstraße
- **Baujahr:** 1974
- **Umfassende Sanierung:** 2022
- **Wohnfläche:** ca. 180 m²
- **Vollkeller:** ca. 100 m², Hobbyraum mit Tageslicht
- **Grundstück:** ca. 870 m²
- **EG:** offener Wohn-Essbereich mit integrierter Küche sowie einem extra Bibliotheksbereich
- **EG:** Gäste-WC
- **OG:** 3 Schlafzimmer, 2 Duschbäder
- **1 Garage:** 2 Stellplätze
- **Heizung:** Junkers Cerapur Modul 9000 Gas-Hybridheizung mit Solarthermie
- **Fußbodenheizung:** Kermi, im gesamten Haus
- **Fenster:** Eiche, dreifach verglast, Sicherheitsbeschläge
- **Kamin:** Panorama-Kamineinsatz von Spartherm
- **Gartenschuppen:** neu, 2025
- **Kaufpreis:** Preis auf Anfrage via Mail – Suenje.brune@brune-hamburg.de



ANLAGEN

- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss 1. Obergeschoss
- Grundriss Keller
- Energieausweis vom 16. Oktober 2026, gültig bis 19. Oktober 2036



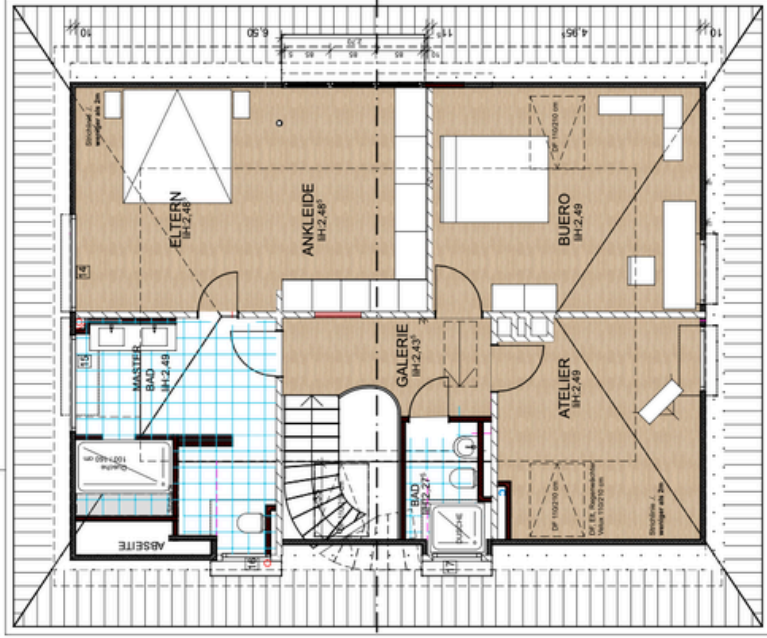
A-A

A-A

Gesamtmaß	11,80									
Ansicht	1,09	39	8,75 ⁵	1,56 ⁵						
Innen	1,36 ⁵	11 ⁵	4,39 ⁵	11 ⁵	4,14 ⁵	10,70 ⁵	86			
Öffnungen	1,48	2,28	1,80	43	1,80	2,44 ⁵	1,56 ⁵			

Gesamtmaß	14,17									
Ansicht	1,20	2,60	1,33	2,58 ⁵	3,87	11 ⁵	3,75 ⁵	10	5,35 ⁵	14,17
Innen	1,20	3,71 ⁵	11 ⁵	90	3,00	90	90	90	4,01 ⁵	14,17
Öffnungen	1,20	10	1,20	10	1,20	10	1,20	10	1,20	14,17

Gesamtmaß	14,17									
Ansicht	1,20	11,77	1,20	14,17						
Innen	1,20	10	6,50	11 ⁵	4,95 ⁵	6,45 ⁵	85	10	1,20	14,17
Öffnungen	1,20	10	6,86 ⁵	11 ⁵	4,95 ⁵	6,45 ⁵	85	10	1,20	14,17



Öffnungen	4,51 ^s	1,20	1,20	4,48 ^s						
Innen	1,66 ^s	10 ^h	4,11	11 ^h	1,30	4,14 ^s	10 ^h	1,56 ^s		
Ansicht	1,66 ^s				8,57		1,56 ^s			
Gesamtmaß					11,80					

PROJEKT				PROJEKT			
ARCHITEKT				PROJEKT & PLANNUMMER			
SAHB				21-05-Haus Brune			
Sandra M. Schöckel Hamburg Berlin				MASSSTAB			
Geschäftsführer:				1:100			
Dipl.-Ing. Arch. Olf Schöckel				PLANGRÖßE			
				DIN A3			
				Dachgeschoss			
				STAND			
				29.10.21			
				01.09.26			
				Plan-Nr.			
				03			

Theodorstrasse 41 y
22 761 Hamburg
Tel. 040/ 430 930 0



SAHB Schindel Architekten Hamburg Berlin Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Arch. Olf Schindel	PROJEKT Haus Brune Grundlagenermittlung und Vorplanung		
	PROJECT- & PLANNUMMER 21-05-Haus Brune	BEFRAHETET ae	ERSTELLT 29.10.21 01.09.26
Theodorstrasse 41 V 22 761 Hamburg Tel. 040/ 430 930 0	PLANNUMMER Kellergeschoss	MAßSTAB 1:100	PLANZEICHEN DIN A3 01

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 19.10.2036

Registriernummer: HH-2026-006692682

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	Iroldstieg 4 22559 Hamburg		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1974		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2022		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	243,0 m ²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
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: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig)		
	☒ Vermietung / Verkauf (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 beigefügt (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)

Dieter Werner GmbH

Stegenwaldring 14-16
22119 Hamburg

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum

20.10.2026

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

HH-2026-006692682

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

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 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modelgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☐ 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 Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f.g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

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

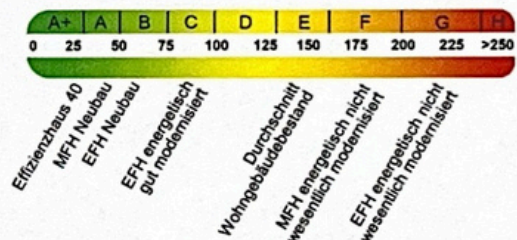
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸			<input type="text"/> %

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie		Anteil EE ¹⁰
		9
		9
Summe ⁸		9

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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 § 80 Absatz 2 GEG
³ Mehrfachnennung möglich
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

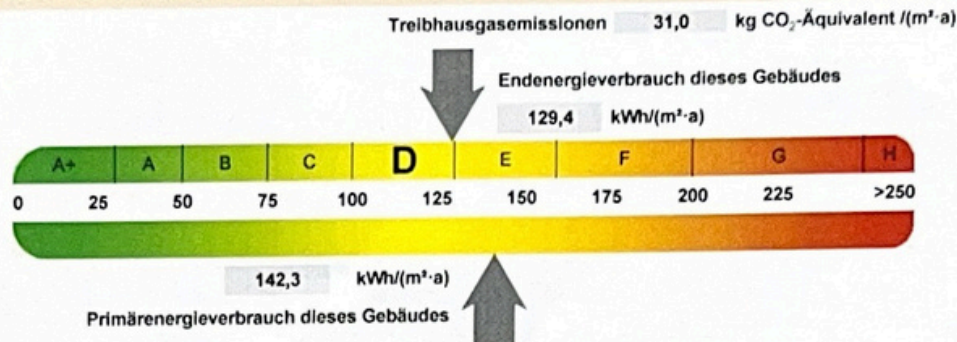
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

HH-2026-006692682

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

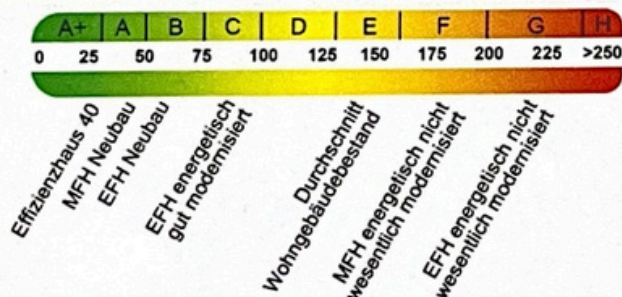
129,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
01.08.2022	31.07.2025	Erdgas E	1,10	81788	14580	67208	1,19

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

HH-2026-006692682

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

☐ weitere Einträge im Anhang

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:

Dieter Werner GmbH
Stegerwaldring 14-16, 22119 Hamburg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16. Oktober 2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 108 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 Wärmequellen 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 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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angaben 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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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 Umrechnungsfaktoren 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