

# Exposé

## Einfamilienhaus in Reichenau

### Insel Reichenau: Freistehendes Architektenhaus



Objekt-Nr. **OM-289758**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.940.000 €**

Ansprechpartner:  
Mandler  
Telefon: 0173 7801463

78479 Reichenau  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1977	Übernahmedatum	01.01.2025
Grundstücksfläche	840,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	15,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	265,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einzigartige Gelegenheit mitten auf der Klosterinsel Reichenau, die 2000 in die Welterbeliste der UNESCO aufgenommen wurde und in diesem Jahr Ihre 1300 Jahrfeier begeht.

Großzügiges, attraktives und freistehendes Architektenhaus. Durch viele Nebenräume auch ideal für Selbständige geeignet. Im ganzen Haus erwartet Sie ein helles und luftiges Wohnkonzept. Das Haus ist steuerlich ein Zweifamilienhaus, kann aber baulich einfach in ein Einfamilienhaus umgewandelt werden.

Fahrrad- und Universitätsstadt Konstanz sind mit dem Radl perfekt zu erreichen.

Die Immobiliendaten kompakt:

Grundstücksfläche: 840m<sup>2</sup>

Flächen: 190m<sup>2</sup> + 64m<sup>2</sup> = 250m<sup>2</sup> Wohnfläche; + 70m<sup>2</sup> Nebenfläche + 40m<sup>2</sup> Terrasse + 25m<sup>2</sup> Garage + Balkone

Baujahr 1977

Umbau und Renovierung der Haupt\wohnung und Heizung 2002

Energetische Sanierung Außenhülle und Anstrich, 2007

Bad Hochparterre 2008

Renovierung von Bad und Küche Tiefparterre in 2008.

Schornsteinverkleidung, Gaube-Dachsanierung I, 2020

Küche Hochparterre 2022

Gaube-Dachsanierung II, 2023

## Ausstattung

Die mehr als 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche der bezugsfreien Hauptwohnung sind in zwei Ebenen aufgeteilt. Im Hochparterre bildet der großzügige, helle und offene Ess- und Wohnbereich das Zentrum des familiären Lebens und öffnet sich in westlicher Richtung zur sonnigen Terrasse und dem Garten. Die begrünte Terrasse, die zum Teil mit Glas überdacht ist, hat einen separaten Abgang in den Garten mit seinen etablierten Bäumen. Das Wohnzimmer bietet durch ein großes Fenster den Blick in den eigenen Garten. Im Winterhalbjahr erzeugt ein kombinierter Grund-/Kachelofen mit sichtbarer Feuerstelle ein wohliges Ambiente. Auf der Nordseite des Wohnzimmers ist ein kleiner Balkon gelegen, der Seesicht ermöglicht. Aus dem Esszimmer erfolgt der Aufgang in den ersten Stock. Die funktionale Küche ist durch eine Glastür abgetrennt. Auf diesem Stockwerk befindet sich noch ein kleines helles Zimmer, ein Gästezimmer (früher Praxiszimmer) und eine Gästetoilette. Das ganze Stockwerk ist in Travertin mit einer Einzelraum-gesteuerten Fußbodenheizung ausgestattet. Im großzügigen, einladenden Eingangsbereich mit großzügiger Garderobe liegt auch der Eingang zu einem großen Stauraum im Dachboden der Garage.

In der darüberliegenden Ebene (1. Stock) sind vier Räume, die aktuell als Schlafzimmer (mit eigenem Tageslichtbalkon), zwei Arbeitszimmer mit bodentiefen Fenstern, die mit einem Balkon verbunden sind, und als Gästezimmer genutzt werden. Der Fußboden ist mit hellem Bambusparkett belegt. Wärme gibt hier eine Fußbodenheizung oder Radiatoren.

Von der Diele und aus dem großzügigen Badezimmer blicken Sie auf den Untersee Richtung Allensbach. Auf dem Stockwerk ist auch noch eine weitere, separate, Toilette gelegen. Über eine Leiter kann ein Aufgang in den Spitzboden erreicht werden, der nur als Stauraum verwendet wird.

Im Tiefparterre befindet sich eine vermietete Zweizimmerwohnung (60m<sup>2</sup>). Sie ist über einen barrierefreien, eigenen Eingang zu erreichen. Vom kompakten Flur geht es in die beiden Zimmer, in die gemütliche Küche, mit einem Essplatz der Blick auf den Freisitz im Grünen

hat, und das Bad. Alle Räume in dieser Ebene sind in Fliesenboden mit Einzelraum-gesteuerter Fußbodenheizung ausgeführt.

Auf der selben Ebene, aber getrennt von der Zweizimmerwohnung, erreichbar über eine Marmortreppe aus dem Eingangsbereich der Hauptwohnung oder durch einen abschließbaren Gartenzugang befinden sich die Kellerräume (Vorratsraum, Waschküche mit Dusche, Heizungsraum, Lagerraum und großer Werkstatt), alle besitzen wohnraumtypische Fenster und volle Geschoßhöhe.

Eine Ölheizung mit Solarunterstützung und Frischwasserstation (16m<sup>2</sup>, 1000l Pufferspeicher, 10.000l Erdöltank) erwärmt das Gebäude und stellt Warmwasser bereit. Hier muss aufgrund der Gesetzeslage beim Kauf mit Investitionen gerechnet werden.

Das Haus liegt dicht an dem Internetknoten der Insel und kann bis zu 2 x 250MBit/s versorgt werden.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

als Einheit zu kaufen, provisionsfrei

Verkaufstermin 2024/2025

## Lage

Die zehn Kilometer entfernte Universitätsstadt Konstanz kann über die moderne B33 schnell erreicht werden, oder Sie radeln über einen separaten Fahrradweg in ca 20 Minuten.

Die Anfahrt zur Insel erfolgt über die 3km lange Allee und führt Sie mitten auf die Insel. Supermarkt, Getränkemarkt, Bäcker und Gemüseverkauf sind alle fußläufig in 2 bis 5 Minuten zu erreichen. 1km sind es zu Kindergarten, Gemeindeverwaltung, Yachthafen und Apotheke, 2km zum Strandbad, Grundschule, Fährhafen, Kinder- und Allgemeinärzten.

Die Gemeinde Reichenau verfügt über Bahn- und Busanschluss. Entlang des Ufers ist die Insel Reichenau (Unesco-Weltkulturerbe) touristisch gut ausgebaut, mit Bademöglichkeiten, Jachthafen, Fährhafen, diverse Cafés und Restaurants.

Die Insel bietet ein eigenständiges, reichhaltiges kulturelles und sportliches Leben mit gewachsener Historie (z.B. drei Inselfeiertage!)

Die Hochwarth, der höchste Punkt der Insel Reichenau, ist in wenigen Minuten, zu Fuß zu erreichen und bietet ein konkurrenzlosen Blick über die ganze Insel, den Seerhein und den Untersee. Der Blick von hier schweift nach Konstanz, die Schweiz, die Höri, Radolfzell und nach Allensbach.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	80,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick auf Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnungseingänge



Blick in die Einfahrt

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Hochparterre

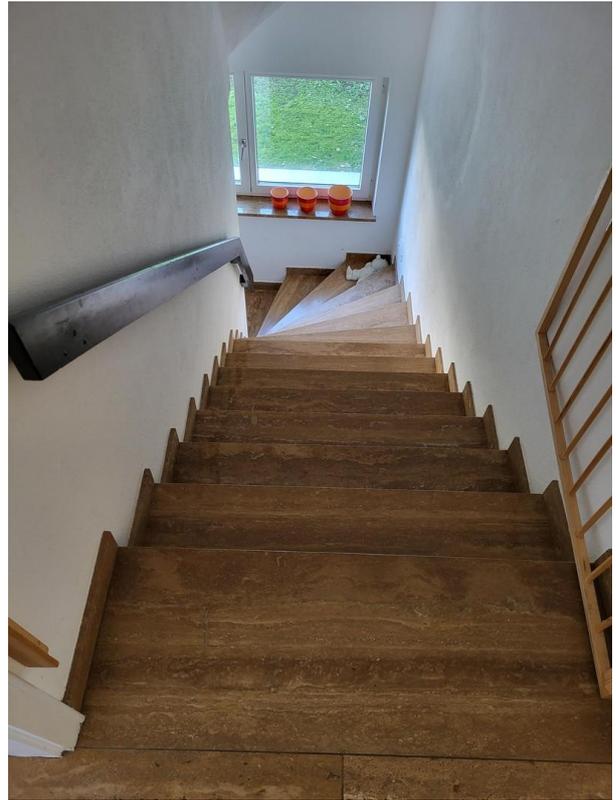


Wohnzimmer Hochparterre

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum Hochpart.

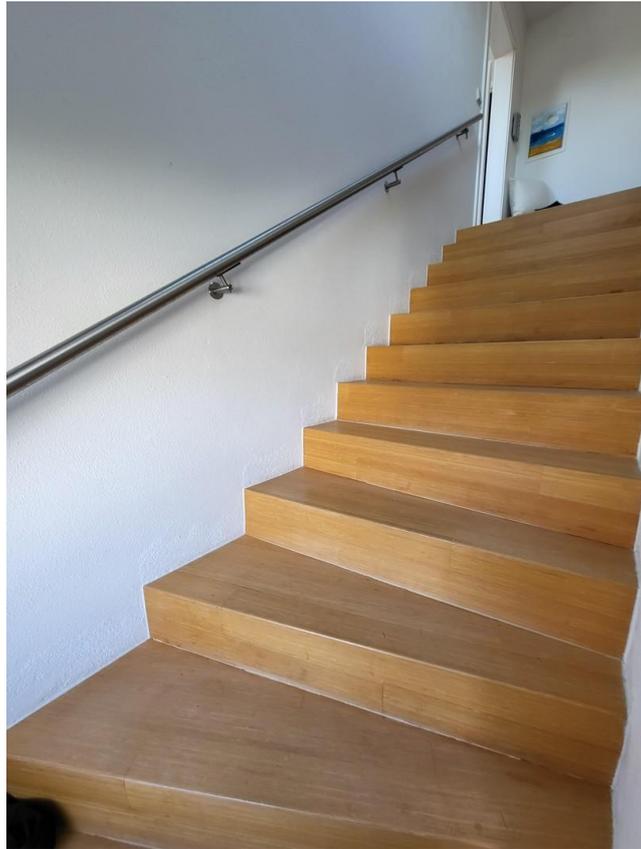


Treppe nach Tiefparterre



Gästezimmer erster Stock

# Exposé - Galerie



Treppe Hochparterre -> 1.Stock



Arbeitszimmer erster Stock

# Exposé - Galerie



WC erster Stock



Gästezimmer erster Stock

# Exposé - Galerie



Flur erster Stock



Bad erster Stock

# Exposé - Galerie

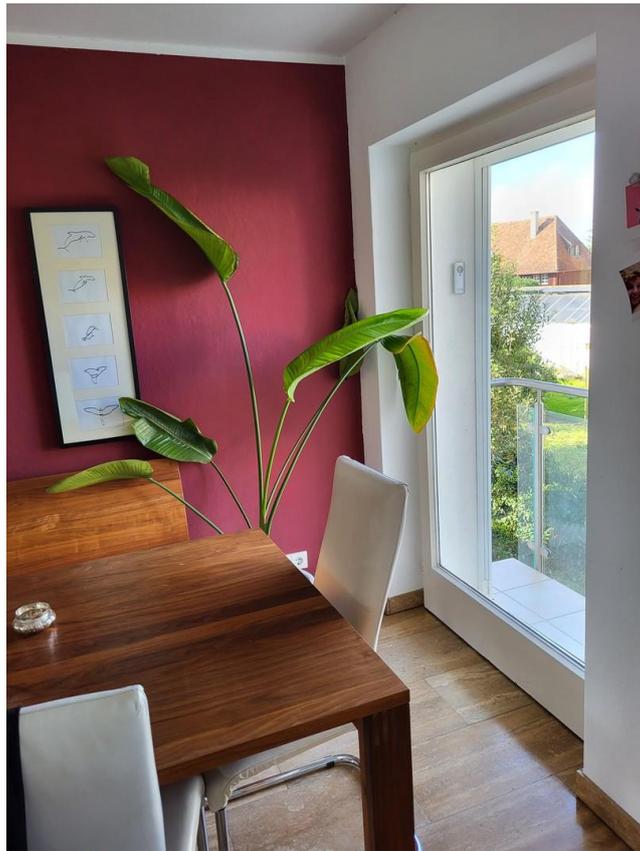


Blick auf See



Schlafzimmer erster Stock

# Exposé - Galerie



Esszimmer Hochparterre



Wohnzimmer Hochparterre

# Exposé - Galerie



Terrasse Hochparterre



Ansicht von Nord

# Exposé - Galerie

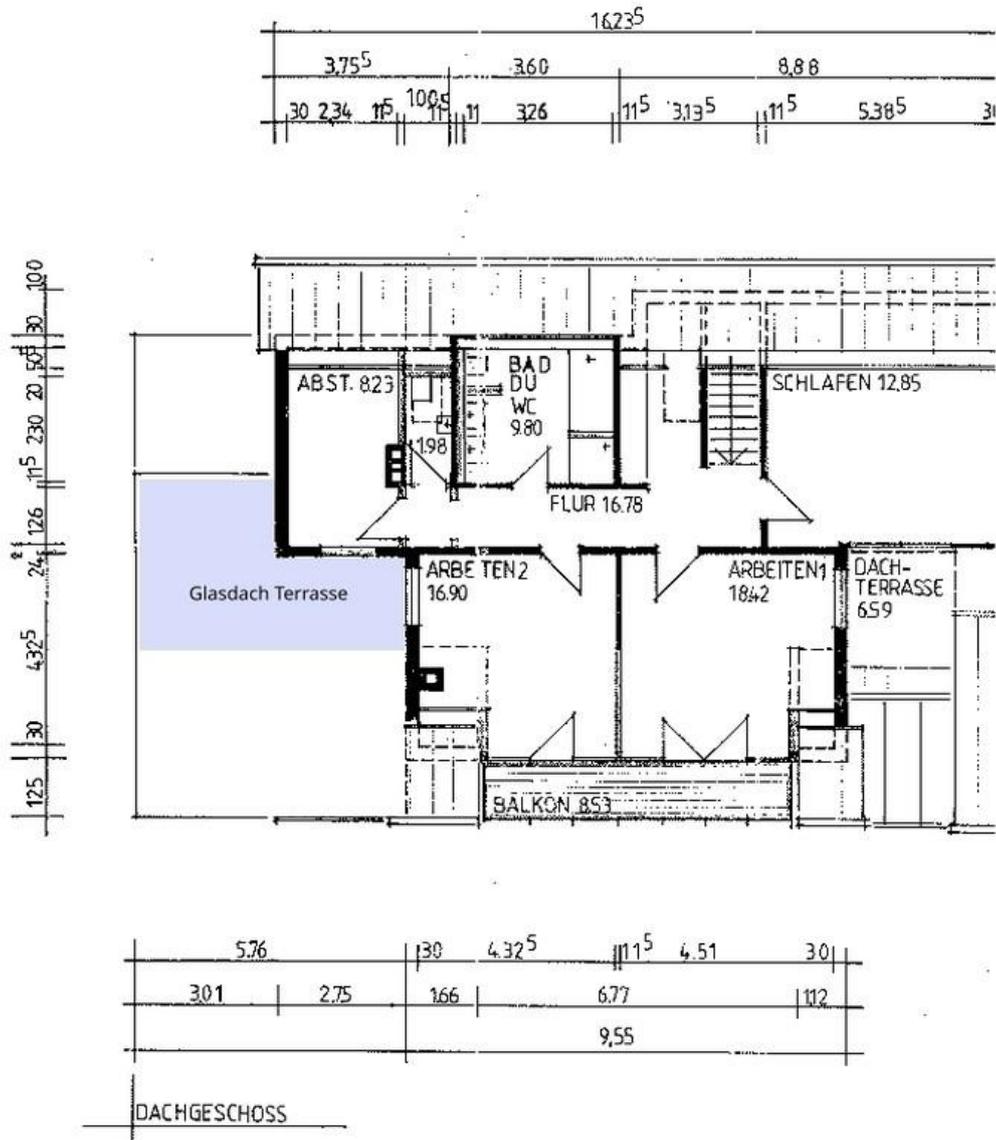


Außensitz der Einliegerwohnung



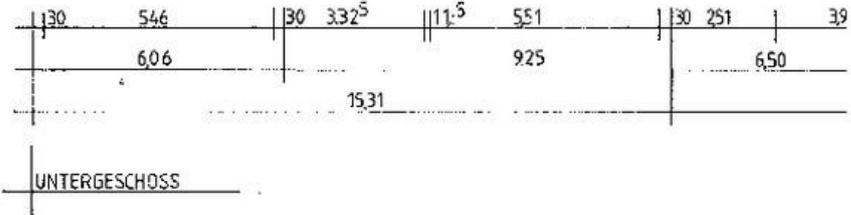
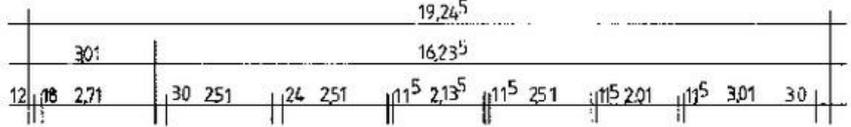
Ansicht von Ost

# Exposé - Grundrisse



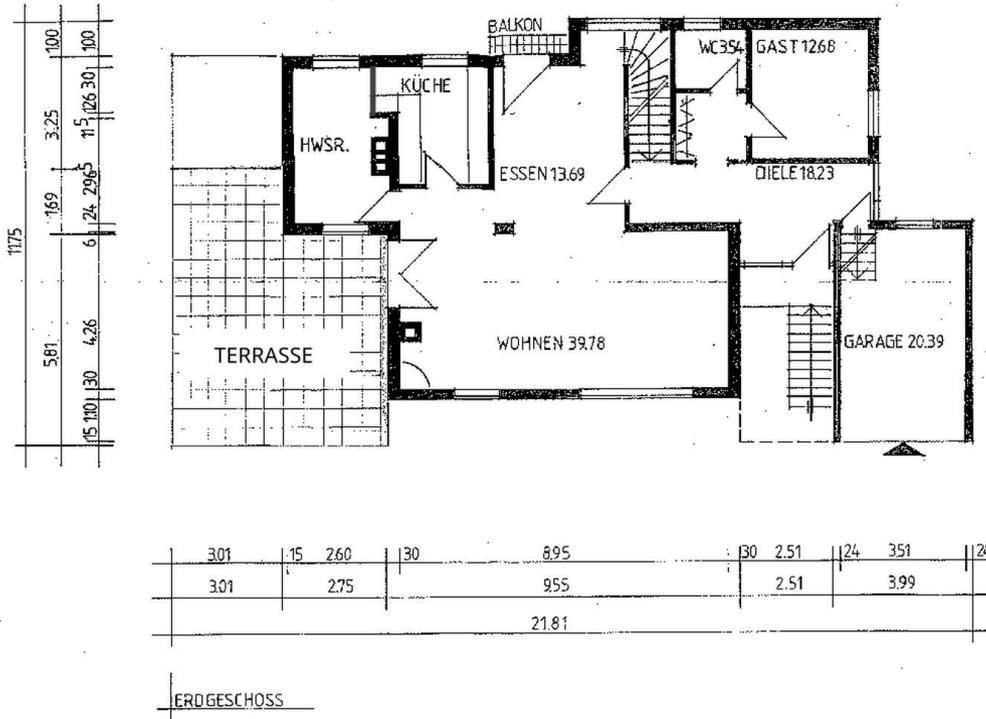
HW 2. Geschoss

# Exposé - Grundrisse

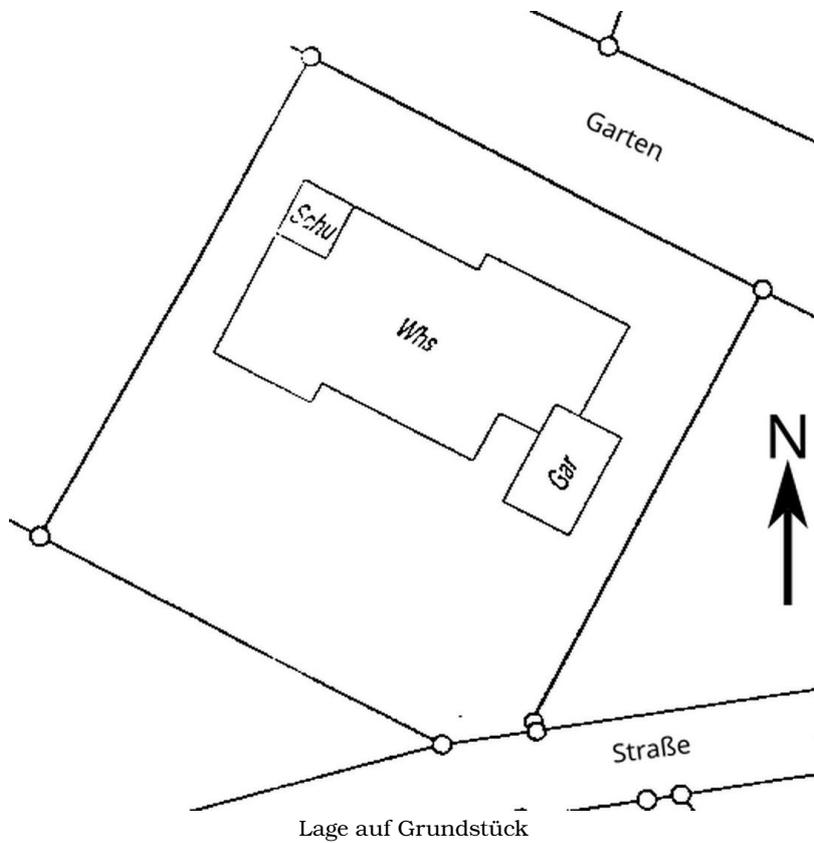


Einliegerwohnung Parterre

# Exposé - Grundrisse



HW 1. Geschoss



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: 08.02.2034

Registriernummer BW-2024-004929267

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Rosendornweg 6 78479 Reichenau		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1977		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3 4</sup>	2002		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (AN)	357,75 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: Solarenergie	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)	

## 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

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: <https://www.blitz-ausweis.de>

Günter Darr (geprüfter Techniker Maschinenbau (Anlagentechnik))  
Amselweg 40  
56593 Horhausen

08.02.2024  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer BW-2024-004929267

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen \_\_\_\_\_ kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)



\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

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

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle HT<sup>3</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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

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

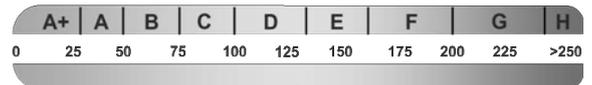
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
_____	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %
Summe:	_____ %	_____ %

## Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

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<sup>4</sup>



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

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das 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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

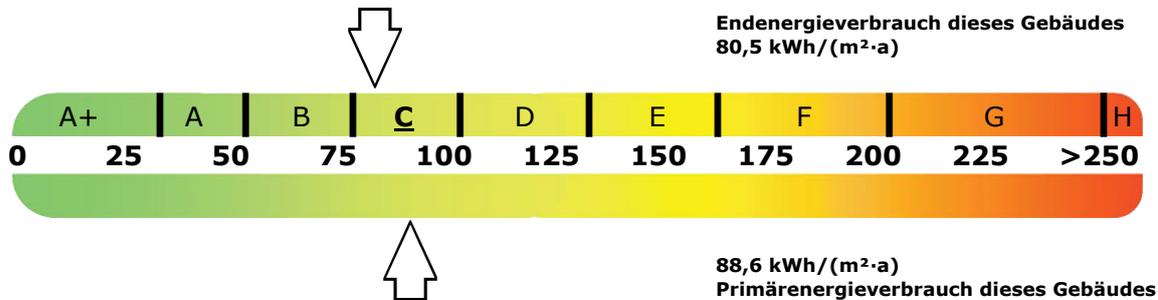
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer BW-2024-004929267

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 24,96 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

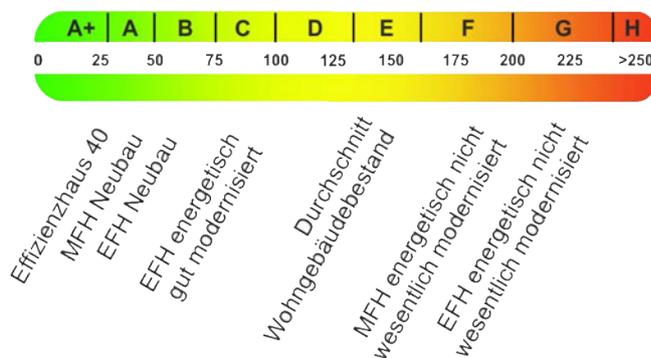
80,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor <sup>4</sup>	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2019	31.12.2019	Heizöl	1,10	24.400	4.880	19.520	1,09
01.01.2020	31.12.2020	Heizöl	1,10	22.800	4.560	18.240	1,14
01.01.2021	31.12.2021	Heizöl	1,10	34.900	6.980	27.920	1,00

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie<sup>3</sup>



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 (AN) 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.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh, fP = Primärenergiefaktor

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

<sup>4</sup> Bei der Verwendung mehrerer Energieträger handelt es sich um den durchschnittlichen Primärenergiefaktor

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer BW-2024-004929267

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
		Aufgrund der Energieklasse werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:				
1 2	Heizungsanlage Kellerdecke	Erneuerung des Wärmeerzeugers Nachträgliche Dämmung	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>		

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:

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

**Wurden bereits die oben aufgeführten Modernisierungen alle oder teilweise durchgeführt, so ist der erhöhte Verbrauch auf das Nutzerverhalten zurückzuführen. Zum Beispiel durch falsches Lüften oder heizen bei geöffneten Fenstern.**

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom<sup>1</sup> 20.07.2022

## Erläuterungen

Registriernummer BW-2024-004929267

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 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 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.

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