

Exposé

Mehrfamilienhaus in Lüdenscheid

Mehrgenerationenhaus mit Ausbaureserve im Herzen von Lüdenscheid - kurzfristig freierwerbend



Objekt-Nr. **OM-306676**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **540.000 €**

Ansprechpartner:
Antje Gornik
Mobil: 0171 9312282

58507 Lüdenscheid
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.119,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	8
Zimmer	11,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	256,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	50,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das umfangreich sanierte Mehrgenerationenhaus bietet ausreichend Platz für eine große Familie. Hier können Eltern mit kleinen und großen Kindern, Großeltern, Onkeln und Tanten ein friedliches Miteinander leben und trotzdem in separaten Wohnungen wohnen.

Da das Objekt aus mehreren abgeschlossenen Wohneinheiten besteht, ist es natürlich auch zur Vermietung geeignet.

Es ist in massiver Bauweise im Jahr 1954 errichtet worden und voll unterkellert.

Die Nutzfläche der Kellerräume beträgt ca. 50 m² und dort steht u.A. eine Waschküche zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Die Aufteilung ist wie folgt:

EG: 83 m², 4 Zimmer, Küche, Bad (EG + OG mit identischem Grundriss)

OG: 83 m², 3 Zimmer, Küche, Bad

DG: 60 m², (Ausbaureserve für 2 Zimmer, Küche, Bad)

ELW: 30 m², 2 Zimmer, Bad (der Zugang kann über einen separaten Eingang erfolgen)

Die Wohnung im EG ist nach dem Auszug der Mieterin frisch gestrichen worden.

Die moderne Brennwert-Gastherme sorgt für wohlige Temperaturen im ganzen Haus.

Die Bäder im EG und OG sind mit Duschen ausgestattet.

In der ELW hat das Bad eine Badewanne mit Duschvorrichtung.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über Durchlauferhitzer in den einzelnen Etagen.

Die modernen weißen Kunststoff-Fenster der Wohnungen im EG und OG sind 3-fach mit einem U-Wert von 0,7 verglast (besser als das GEG verlangt).

Alle übrigen Kunststoff-Fenster sind mit einer 2-fach Verglasung versehen.

Alle Fenster sind mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet.

Die Hauselektrik ist zeitgemäß, aktuelle Stromzähler sind für jede Wohneinheit vorhanden.

Die Erfassung der Heizwärme erfolgt über getrennte Kalorienzähler.

Separate Wasseruhren sorgen hier ebenfalls für Gerechtigkeit bei der Nebenkostenabrechnung.

Die Kellerdecken wurden dort, wo es sinnvoll war, gedämmt.

Der Keller selbst ist mit einer Drainage versehen und an drei Seiten von außen gedämmt (ausgenommen ist noch die Seite der Einfahrt).

Der Hausanstrich in lichtem und warmem Gelb wurde 2018 erneuert.

Das Dach des Objekts ist in 2018 neu gedeckt worden und vollständig nach den Vorschriften des aktuellen GEG (Gebäudeenergiegesetzes) gedämmt.

Die Regenrinnen und die Fallrohre wurden in diesem Zuge ebenfalls erneuert und sind in Zink ausgeführt.

Das Dachgeschoss ist zum Ausbau vorbereitet.

Dort sind bereits alle Anschlüsse für Heizung, Wasser, Abwasser und Strom vorhanden.

Die zusätzlich eingebaute Gaube ist großzügig bemessen und bietet die Möglichkeit, ein bodengleiches Fensterelement einzubauen, um den schönen Blick ins Grüne zu genießen.

Ein vorgesehnter Balkon ist in diesem Bereich ebenfalls denkbar.

Der Innenausbau kann von den neuen Eigentümern noch individuell geplant und ausgeführt werden.

Der Garten bietet einen vielfältigen Gestaltungsspielraum.

Ein Grillplatz befindet sich im unteren Gartenbereich und ist unter einem großen Schatten spendenden Baum angesiedelt.

Kinder haben in dem großen eingezäunten Garten mit Baumbestand viele Entfaltungsmöglichkeiten.

Eine gepflasterte Terrasse ist an der Vorderseite des Objektes angesiedelt und bietet dort einen sonnigen Platz für die ganze Familie.

Eine Regenwasser-Nutzungsanlage mit Zapfstelle ist im Bereich der Terrasse unterirdisch eingebaut und steht zur kostenlosen Bewässerung des Gartens zur Verfügung.

Ein Glasfaseranschluss ist beantragt und soll in Kürze erstellt werden.

Die Straße ist endausgebaut - die Anliegerkosten wurden im Jahr 2001 abgerechnet.

Der Hausanschluss für Strom ist erneuert eine Kanalsanierung ist ebenfalls durchgeführt worden.

Ausstattung

Die Wohnung im Erdgeschoss ist aktuell nicht vermietet.

Die Wohnung im Obergeschoss wird aktuell vom Eigentümer des Hauses bewohnt und kann kurzfristig frei geräumt werden.

Die Einliegerwohnung ist ebenfalls zur Zeit nicht vermietet.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Kamin

Sonstiges

Ergänzend zu dem vorliegenden Energieausweis, der in Form eines Bedarfsausweises ausgestellt ist, finden Sie hier die tatsächlich angefallenen Heizwerte der beiden letzten Heizperioden und die in Klammern ausgewiesenen Heizkosten entsprechen den aktuellen Gas-Bezugspreisen von 9,14 Cent pro kWh bei 184 € Grundgebühr p.A.:

2023

EG 9.217 kWh (x 9,14 Cent + Grundgebühr 78 € = 921 €) = 77 € / M.

OG 5.828 kWh (x 9,14 Cent + Grundgebühr 78 € = 613 €) = 51 € / M.

ELW 757 kWh (x 9,14 Cent + Grundgebühr 28 € = 97 €) = 8 € / M. (nicht vermietet !)

Diese Werte entsprechen 12,43 kg CO₂-Emissionen pro m² = 95 € für 2023.

Die seit 2023 gesetzlich vorgeschriebene Aufteilung der entstandenen Emissionen ergibt 90 % tragen die Mieter; 10 % trägt der Vermieter - somit 2.-bester Wert von 10 auf der Co²-Scala.

2022

EG 9.069 kWh (x 9,14 Cent + Grundgebühr 78 € = 907 €) = 76 € / M.

OG 10.755 kWh (x 9,14 Cent + Grundgebühr 78 € = 1.061 €) = 88 € / M.

ELW 3.191 kWh (x 9,14 Cent + Grundgebühr 28 € = 320 €) = 27 € / M.

Da die Werte eines Bedarfsausweises keinen Rückschluss auf das Heizverhalten der Bewohner sowie den energetischen Zustand des Objekts zulassen, dienen die tatsächlich verbrauchten Kilowattstunden und die daraus resultierenden Heizkosten (auf aktueller Preisbasis dargestellt) zur weiteren Orientierung hinsichtlich des Energieverbrauchs.

Der Verkaufspreis wurde wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert dieses Grundstücks: $160 \text{ €} / \text{m}^2 \times 1.119 \text{ m}^2 = 179.000 \text{ €}$

Gebäudewert: $1.410 \text{ €} / \text{m}^2 \times 256 \text{ m}^2 = 361.000 \text{ €}$

Verkaufspreis: = 540.000 €

Im Neubaubereich rechnet man aktuell grob mit Herstellkosten für ein Gebäude von 3.000 € / m² Wohnfläche. Die Kosten für ein Grundstück variieren stark nach Lage.

Nachfolgend zwei Finanzierungsbeispiele (kein Angebot !)

Kaufpreis 540.000 €

+ 6,5 % Grunderwerbsteuer 35.100 €

+ 3,57 % Maklercourtage 0 € (hier 20.000 € gespart, da ohne Makler !)

+ 2 % Notar- und Gerichtskosten 10.900 €

= Summe 586.000 €

- ca. 20 % Eigenkapital 116.000 €

= somit zu finanzieren 470.000 €

Es ergibt sich in diesem Beispiel die folgende monatliche Belastung:

bei 3,5 % Zinsen und anfänglich 1,0 % Tilgung : 1.762 € = Kaltmiete von 6,90 €

bei 3,5 % Zinsen und anfänglich 1,5 % Tilgung : 1.958 € = Kaltmiete von 7,65 €

bei 3,5 % Zinsen und anfänglich 2,0 % Tilgung : 2.152 € = Kaltmiete von 8,40 €

Lage

Das freistehende Zwei- bis Drei-Familienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich im Stadtzentrum von Lüdenscheid, fussläufig 600 m (10 Minuten) zum Sternplatz.

In gleicher Entfernung befindet sich die schöne Altstadt im nördlichen Innenstadtbereich.

Eine Bushaltestelle steht direkt an der unteren Grundstücksgrenze zur Verfügung.

Zum Bahnhof gelangt man zu Fuß in 6 Minuten (300 m).

Die Bedürfnisse des täglichen Lebens sind im Innenstadtbereich abgedeckt und fussläufig zu erreichen.

2 Fitnesscenter sind in 150 m Entfernung zu finden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	168,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Terrasse an der Vorderseite



Grillplatz unter dem Baum

Exposé - Galerie



OG Wohnzimmer



OG Wohnzimmer mit Kaminofen

Exposé - Galerie



OG Küche Essbereich



OG Küche

Exposé - Galerie



OG Küche



OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Bad mit Dusche

Exposé - Galerie



OG Kinder/Arbeits/Gästezimmer



OG Flur

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



EG Ess- bzw. 2. Kinderzimmer

Exposé - Galerie



EG Küche



EG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



EG Bad mit Dusche



EG 1. Kinderzimmer

Exposé - Galerie



EG Flur



DG Ausbaureserve

Exposé - Galerie



DG Panoramafenster



ELW Wohn bzw. Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



ELW Bad



ELW Wohn bzw. Schlafzimmer 1

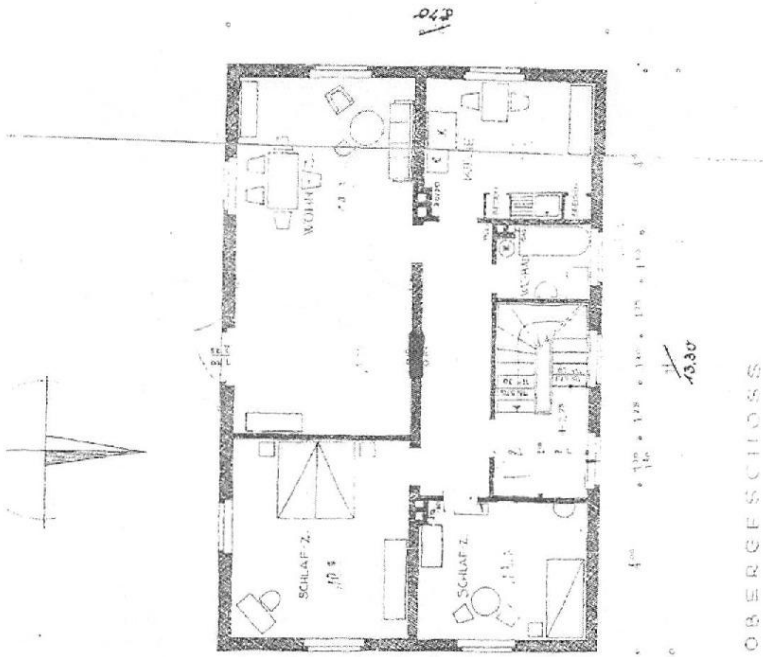
Exposé - Galerie



ELW Wohn bzw. Schlafzimmer 2

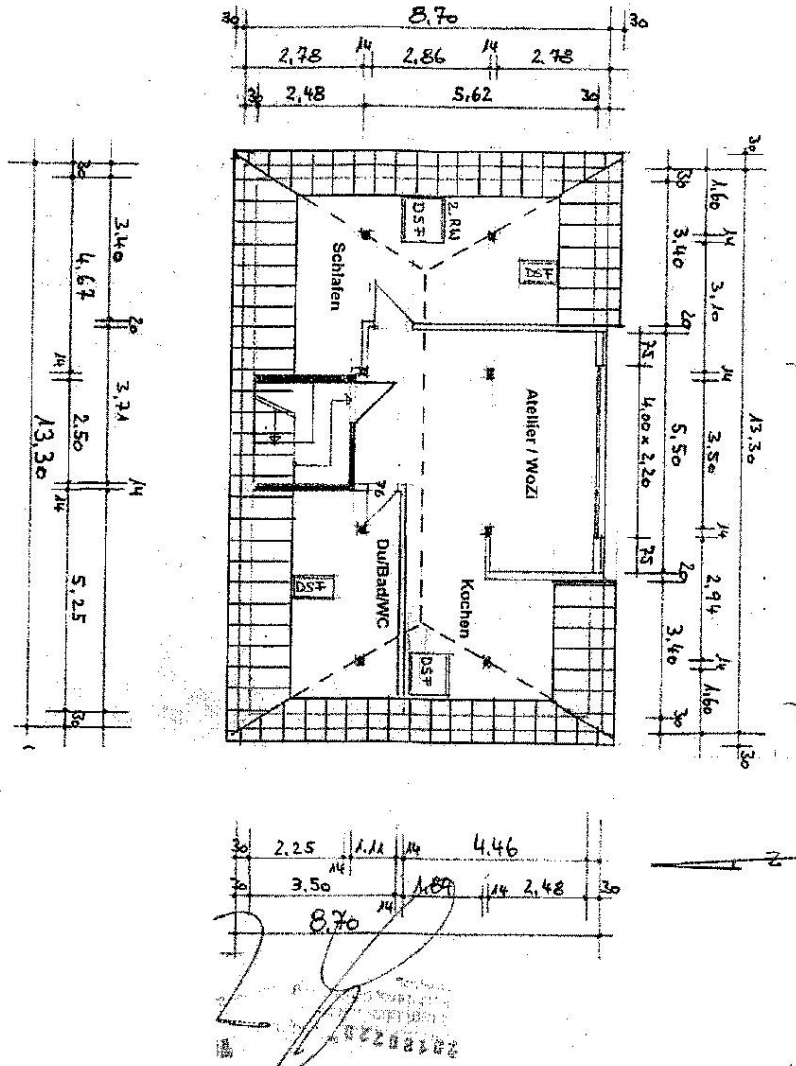
Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

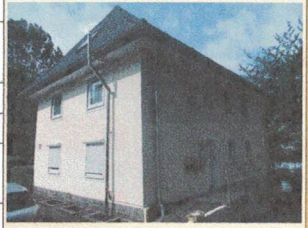
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Gültig bis: 07.07.2033

Registriernummer: NW-2023-004624637

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Sedanstr. 11 58507 Lüdenscheid		
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1954		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2010 Gasbrennwertzentralheizung/MW elektr. dezentr.		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	245,3 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	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).

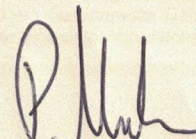
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)

Peter Urban
Energieberater HWK
Armecke 3
57368 Lennestadt

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 08.07.2023

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

20. Juli 2022

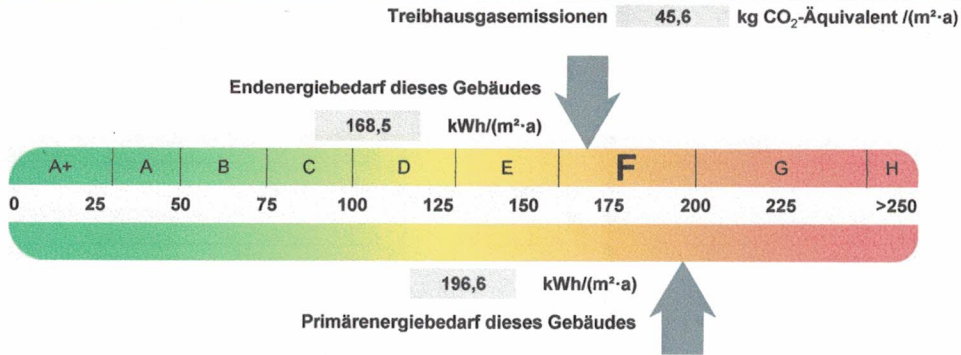
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

NW-2023-004624637

2

Energiebedarf



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **196,6** kWh/(m²·a) Anforderungswert **101,8** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_v'

Ist-Wert **0,89** W/(m²·K) Anforderungswert **0,56** 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]

168,5 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

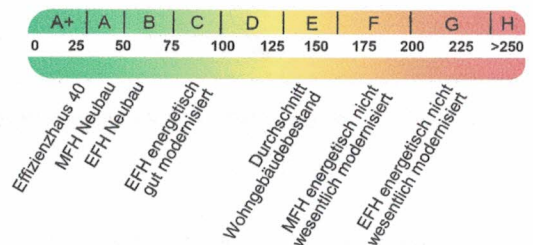
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

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 § 80 Absatz 2 GEG

³ nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2023-004624637

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



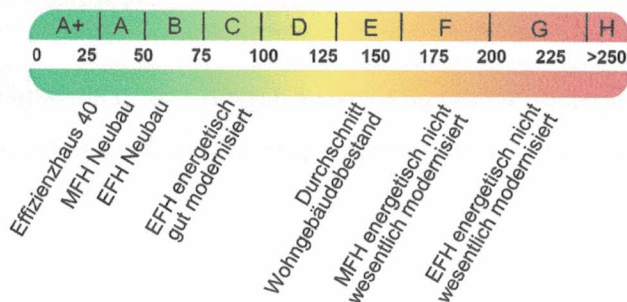
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

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 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 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2023-004624637

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	Allgemein	Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Stromspeicher zur Optimierung der Eigenstromversorgung. Durchführung eines hydraulischen Abgleiches am Wärmeübertragungssystemes.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wände	Dämmung der wärmeabgebenden Außenwände nach GEG Vorgabe.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Keller	Komplettämmung der Decke im unbeheiztem Kellerbereich nach GEG Vorgabe.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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:

Peter Urban, Energieberater HWK
Armecke 3, 57368 Lennestadt

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Für Modernisierungsmaßnahmen können ggf. Fördermittel nach BEG in Anspruch genommen nehmen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 20. Juli 2022

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 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 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

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 Kältebedarfs 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 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