

Exposé

Mehrfamilienhaus in Osnabrück

**5 % Mietrendite - Provisionsfreies Mehrfamilienhaus in
begehrter Lage von Osnabrück Gartlage**



Objekt-Nr. **OM-316257**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.850.000 €**

Ansprechpartner:
IMMORAM GmbH

Bohmter Straße 22
49074 Osnabrück
Niedersachsen
Deutschland

| | | | |
|---------------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| Baujahr | 1951 | Zustand | modernisiert |
| Grundstücksfläche | 526,00 m ² | Etage | Erdgeschoss |
| Etagen | 4 | Gesamtfläche | 609,00 m ² |
| Wohnfläche | 609,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Gas | Nettomiete Ist | 81.096 |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | Anzahl Einheiten | 7 |
| Modernisierung Jahr | 2015 | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Attraktive Kapitalanlage in Citynähe mit 5 % Rendite!

Solides Mehrfamilienhaus in einer der begehrtesten Lagen der Stadt zu erwerben!

Dieses charmante Objekt, ursprünglich 1899 erbaut und 1951 wiederaufgebaut, bietet Ihnen mit seinen 7 gut geschnittenen, voll vermieteten Einheiten eine hervorragende Rendite von 5 %. Die Immobilie besticht durch ihren hohen Wohnkomfort und einen hervorragenden Energieausweis der Klasse C.

Highlights der Immobilie:

- Modernisierung: 2015 - 2019 wurden alle Fenster erneuert, Haustür und Wohnungstüren vor zwei Jahren gewechselt, was die Energieeffizienz und Sicherheit erhöht.
- Zentralheizung: Modern und funktional, wurde 2009 installiert.
- Bäder: Alle bis auf eines wurden zwischen 2013 und 2023 komplett erneuert.
- Attraktive Einheiten: Helle, freundliche Wohnungen mit Echtholzparkett in allen Räumen. Der Wintergarten der Erdgeschosswohnung ist ein besonderes Highlight und ermöglicht einen traumhaften Blick in den Garten.
- Unterkellerung: Bietet optimalen Stauraum und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für alle Parteien.

Übersicht der Wohnungen

- Wohnung 1 (EG links/rechts): 5 Zimmer, ca. 136,36 m² – Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Wintergarten. *Die Wohnung kann in zwei Einheiten geteilt werden!*
- Wohnung 2 (OG links): 3 Zimmer, ca. 83,33 m² – Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Balkon.
- Wohnung 3 (OG rechts): 3 Zimmer, ca. 87,48 m² – Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Balkon.
- Wohnung 4 (2OG links): 3 Zimmer, ca. 83,33 m² – Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Balkon.
- Wohnung 5 (2OG rechts): 3 Zimmer, ca. 87,48 m² – Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Balkon.
- Wohnung 6 (DG links): 3 Zimmer, ca. 64,36 m² – Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad und Abstellraum.
- Wohnung 7 (DG rechts): 3 Zimmer, ca. 67,51 m² – Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad und Abstellraum.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Hohe Wohnqualität: Garten, Balkone und Wintergarten sorgen für ein angenehmes Wohnklima.
- Solide Bausubstanz: Ein wertbeständiges Investment in einer hervorragenden Lage.
- Voll vermietete Einheiten: Sofortige Einnahmen sichern Ihre Rendite.

Nutzen Sie diese hervorragende Chance und investieren Sie in eine Immobilie, die nicht nur Wertsteigerungspotenzial bietet, sondern auch sofortige Einkünfte generiert.

WICHTIG: 4 Einheiten könnten auch Frei übergeben werden.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Bohmter Straße 22 in Osnabrück bietet als Wohnimmobilie eine äußerst attraktive Lage für potenzielle Mieter oder Eigentümer. Diese Straße befindet sich in einem ruhigen, aber gut angebundenen Stadtteil, der sowohl Urbanität als auch Wohnqualität vereint.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre aus, die besonders für Familien, Paare und Berufstätige attraktiv ist. Die Straße liegt in einer gut entwickelten Wohngegend mit gepflegten Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und großzügigen Grünflächen. Die Nähe zum Schinkelberg-Park und anderen Erholungsbereichen bietet den Bewohnern wertvolle Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür, was den Wohnwert zusätzlich steigert.

Trotz der ruhigen Lage ist die Anbindung an die Innenstadt hervorragend. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Auto sind das Zentrum von Osnabrück, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kitas in wenigen Minuten erreichbar. Nahversorger, Apotheken und Ärzte befinden sich ebenfalls in der Nähe, was den Alltag erleichtert und die Wohnlage weiter aufwertet.

Für Pendler ist die schnelle Erreichbarkeit der A33 sowie wichtiger Bundesstraßen ein weiterer Pluspunkt. Gleichzeitig bleibt der Stadtteil durch seine Randlage vom hektischen Verkehr der Innenstadt verschont, was zu einer entspannten und sicheren Wohnatmosphäre beiträgt.

Zusammengefasst bietet die Wohnlage in der Bohmter Straße 22 eine optimale Kombination aus ruhigem, grünem Wohnen mit hoher Lebensqualität und gleichzeitig einer hervorragenden Anbindung an städtische Infrastrukturen. Dies macht die Immobilie besonders für Menschen attraktiv, die sowohl Wert auf Komfort als auch auf eine gute Erreichbarkeit legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 91,60 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | C |



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



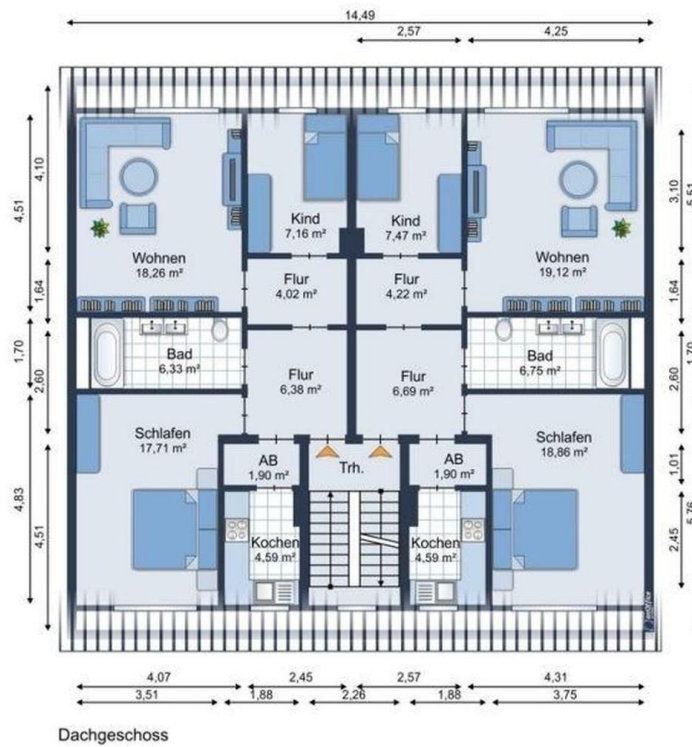
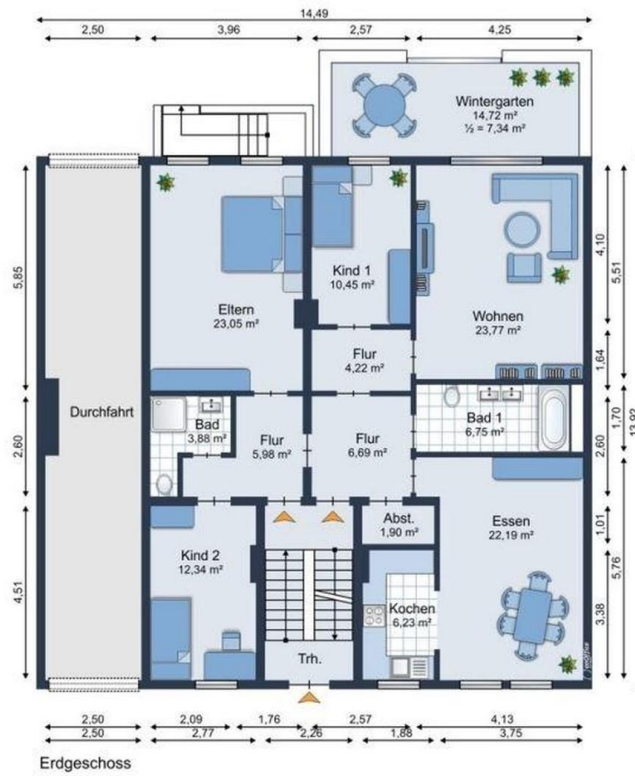
Exposé - Galerie



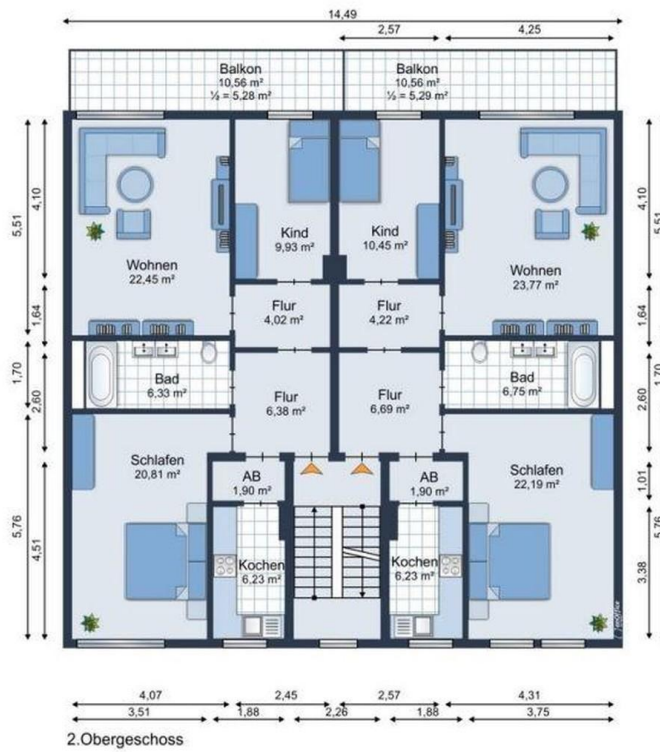
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 417888

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023


Gültig bis: 10.10.2034

Registriernummer: NI-2024-005364372

1

Gebäude

| | | |
|--|--|--|
| Gebäudetyp | Wohngebäude | |
| Adresse | Bohmter Straße 22 49074 Osnabrück | |
| Gebäudeteil ² | Ganzes Gebäude | |
| Baujahr Gebäude ³ | 1951 | |
| Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4} | 2009 | |
| Anzahl der Wohnung | 7 (Wohnfläche: 609,0 m ²) | |
| Gebäudenutzfläche (A _n) | 730,8 m ² | <input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |
| Wesentliche Energieträger für Heizung ³ | Gas | |
| Wesentliche Energieträger Warmwasser ³ | Gas | |
| Erneuerbare Energien | Art: | Verwendung: |
| Art der Lüftung ³ | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung | |
| Art der Kühlung ³ | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme | |
| Inspektionspflichtige Anlagen ⁵ | Anzahl: | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion: |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> 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 erfolgte 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 überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 10.10.2024

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls angewandten Änderungsgesetzes zum GEG
² Mehrfachangaben möglich
³ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

⁴ Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen
⁵ bei Wärmenetzen: Baujahr der Übergabestation

Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 417888

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

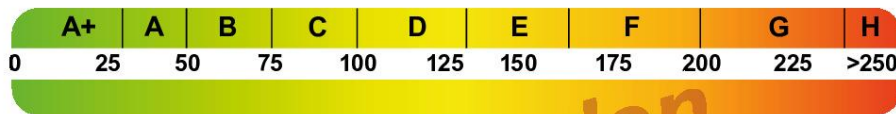
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005364372

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderung gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

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

Enermatische Qualität der Gebäudedülle H_T²

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 („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

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

| Art: | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung | |
|------|-----------------|-----------------------------|---|
| | | % | % |
| | | % | % |
| | | % | % |
| | | % | % |

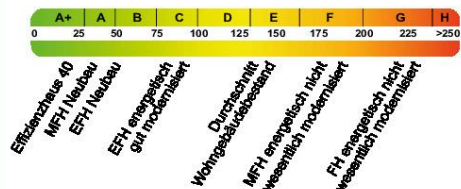
Maßnahmen zu Einsparung³

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

Maßnahmen nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴



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

³ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 417888

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

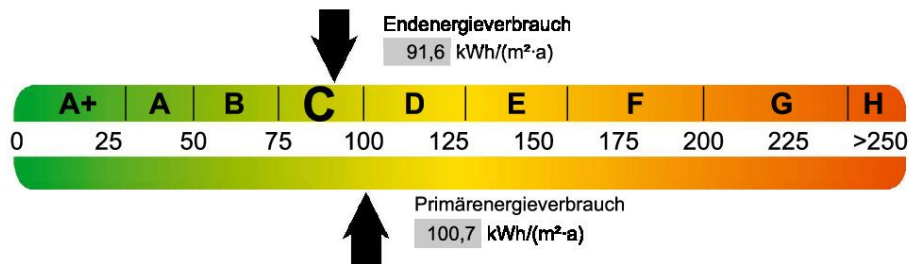
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NI-2024-005364372

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 21,39 kg CO₂-Äquivalent / (m²-a)

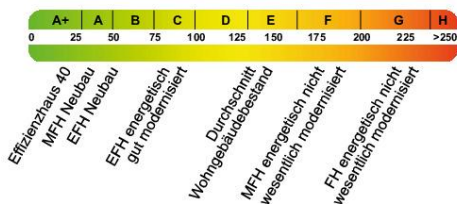


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes ^[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 91,60 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum | | Energieträger ² | Primär-energie-faktor | Energieverbrauch (kWh) | Anteil Warmwasser (kWh) | Anteil Heizung (kWh) | Klima-faktor |
|------------|------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|--------------|
| von | bis | | | | | | |
| 01.08.2022 | 31.07.2023 | Gas | 1,1 | 55 982,0 | 19 488,0 | 36 494,0 | 1,23 |
| 01.08.2021 | 31.07.2022 | Gas | 1,1 | 59 627,0 | 19 488,0 | 40 139,0 | 1,23 |
| 01.08.2020 | 31.07.2021 | Gas | 1,1 | 61 987,0 | 19 488,0 | 42 499,0 | 1,13 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

Vergleichswerte Endenergie³



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 einer Wohnung oder 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 Leerlandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 417888

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NI-2024-005364372

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

| 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 |
| | Der Energiekennwert entspricht mindestens dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) von 1995 | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | | |
| | | | <input type="checkbox"/> | <input 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)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

Exposé - Grundrisse

EXPRESS-PASS 417888

<https://www.express-pass.de>

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: NI-2024-005364372

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 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

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfäche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsfächen (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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen der Gebäude 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