



PORTFOLIO AUFSTOCKEN MIT FAKTOR 22!  
14 WE + 4 GE IM SANIERTEM WOHN-UND  
GESCHÄFTSHAUS!

Konstantinplatz 5  
41238 Mönchengladbach

## **KARABULAK QUARTIER**

*Ahmet Karabulak*

Flight Captain, Airbus 350 Flight Instructor  
and Aviation Expert since 27 Years

Erfurter Straße.31 41069 Mönchengladbach

Mobil : +49 (0) 173 521 61 27

E-mail : [ahmet@karabulak.eu](mailto:ahmet@karabulak.eu)

## DETAILS

ADRESSE	Konstantinplatz 5, 41238 Mönchengladbach	
ECKDATEN	Objekttyp	Haus
	Immobilien Subtyp	Mehrfamilienhaus
	Zimmer	38
	Wohnfläche	ca. 1.296 m <sup>2</sup>
	Grundstücksfläche	ca. 1.162 m <sup>2</sup>
	Nutzfläche	ca. 699 m <sup>2</sup>
	Zustand	Vollsaniert
	Baujahr	1960
	Anzahl Etagen im Haus	3
	Zuletzt renoviert	2021
	Keller	1
	Parkplätze	Außenstellplatz
	Wesentlicher Energieträger	Gas
	Heizungsart	Zentralheizung
	Energieausweisart	Bedarfsausweis
	Endenergiebedarf	326 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
	Energieeffizienzklasse	H
	Vermietung	vermietet
	Mieteinnahmen	22.810 €
	Externe-ID	C21_CPIE_39415
	Denkmalschutz	Nein
	Einliegerwohnung	Nein
	Bauphase	Fertiggestellt
	Garten	Nein
KAUFPREIS	6.290.000 €	

## BESCHREIBUNG

### +++ PLÄNE UND GRUNDRISSE IM EXPOSÉ +++

Hervorragendes Investment in Mönchengladbach Giesenkirchen mit 14 Wohnungen und 4 Ladenlokalen in sehr gepflegtem Unterhaltungszustand. Aktuell rechnet sich ein Faktor 22 - weitere Rendite-Entwicklung nach oben ist durch Mietanpassungen realisierbar. Mit einer Gesamtfläche von rund 2480 m<sup>2</sup> Fläche und einer vermietbaren Fläche von ca. 2000 m<sup>2</sup> bietet dieses Gebäude vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohn- und Gewerbezwecke. Auf die Wohnungen entfällt ein vermietbarer Teil von ca. 1296 m<sup>2</sup> welche auf 3 Etagen liegen.

Die Gewerbeflächen sind an renommierte Mieter seit über 10 Jahren vermietet, was eine solide Planungssicherheit für den Investor bietet. Hier wurde zuletzt viel Geld in Sanierung investiert, wie man es vom Unterhaltungszustand des Gebäudes selten bei Wohn- und Geschäftshäusern findet. Sie haben hier die Chance Ihr Geld solide anzulegen - eine persönliche Einsicht in die Zahlen bieten wir Ihnen in einem persönlichen Termin.

Das Gebäude wurde im Ursprungsjahr 1950 massiv errichtet und im Jahre 2021 saniert. Es erstreckt sich über drei Etagen und besticht durch sein modernes Design und seine gehobene Ausstattung. Jede Einheit wurde sorgfältig gestaltet, um höchsten Wohn- und Arbeitskomfort zu bieten. Der sanierte Zustand präsentiert einen einladenden und ansprechenden Raum, der sofort bezogen werden kann.

Die Wohnungen werden über drei sehr gepflegte und mit hellem Steinboden ausgestatteten Treppenhäuser erschlossen.

Vielseitige Gewerbeflächen

Das Erdgeschoss des Gebäudes beherbergt vier Gewerbeeinheiten, die sich ideal für Unternehmen verschiedener Branchen eignen. Von Büros über Einzelhandel bis hin zu Dienstleistungen – hier finden Geschäftsleute den perfekten Raum, um ihre Visionen zu verwirklichen.

#### Komfortable Wohnungen

Die oberen Etagen bieten insgesamt 14 hochwertige Wohnungen, die ein modernes und komfortables Wohnambiente bieten. Großzügige Grundrisse, hochwertige Materialien und eine erstklassige Ausstattung schaffen ein Zuhause, in dem sich Bewohner rundum wohlfühlen können.

#### Parkmöglichkeiten

Für Bewohner und Geschäftskunden stehen insgesamt 14 Parkflächen zur Verfügung, darunter 12 Parkplätze im Freien und 2 Garagen. Diese bieten bequemen Zugang zum Gebäude und gewährleisten ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge.

#### Perfekte Lage und großzügiges Grundstück

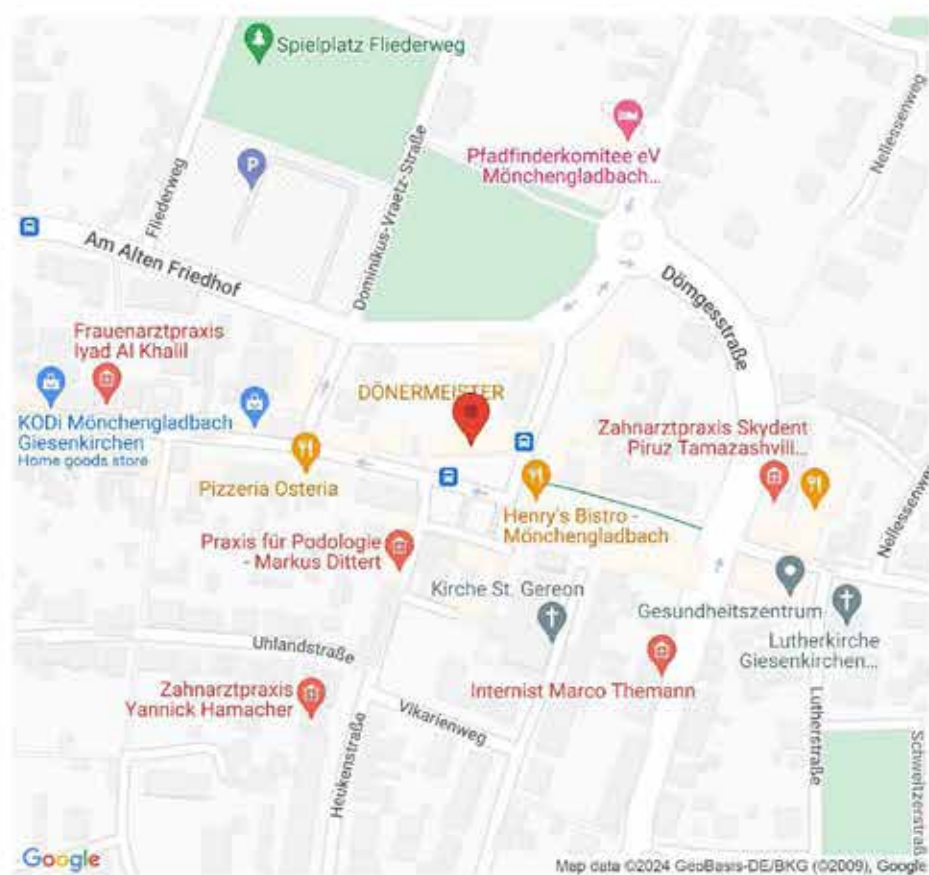
Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1162 m<sup>2</sup>. Dank seiner zentralen Lage in Mönchengladbach-Giesenkirchen sind Geschäfte, Restaurants, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu Fuß erreichbar.

#### Fazit

Dieses Wohn- und Geschäftshaus bietet eine einzigartige Gelegenheit für Investoren und Unternehmer, die auf der Suche nach einem hochwertigen Objekt in einer attraktiven Lage sind. Mit seiner vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten, der gehobenen Ausstattung und der bequemen Parkmöglichkeiten ist es die perfekte Wahl für anspruchsvolle Mieter und Geschäftsinhaber.

## LAGEBESCHREIBUNG

Distanz Einkaufsmöglichkeit	ca. 475 m.
Distanz Kindergarten	ca. 275 m.
Distanz Schule	ca. 325 m.
Distanz Öffentlicher Verkehr	ca. 25 m.
Distanz Autobahn	ca. 4.800 m.



Herzlich Willkommen in Mönchengladbach-Giesenkirchen: Wo Geschichte auf Moderne trifft und Wirtschaftskraft pulsiert.

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in einer beliebten Region Nordrhein-Westfalens, die für ihre vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angebote bekannt ist. Die zentrale Lage in Mönchengladbach dient mit knapp 270.000 Einwohnern als lukrativer Wirtschaftsstandort in der Nähe zu den Metropolen Düsseldorf und Köln und den Benelux-Ländern.

In einem Radius von rund 100 km erreicht man hier 15 Millionen Menschen.

Inmitten des pulsierenden Herzens von Mönchengladbach liegt Giesenkirchen, ein charmanter Stadtteil, der den perfekten Mix aus historischem Erbe und modernem Flair bietet. Unser exklusives Wohn- und Geschäftshaus erhebt sich als Investment-Riese in dieser begehrten Lage und verkörpert den Inbegriff von Luxus, Lebensqualität und wirtschaftlicher Dynamik.

Der Stadtteil MG-Giesenkirchen profitiert von seiner strategisch günstigen Lage in unmittelbarer Nähe zu den Wirtschaftszentren Köln, Düsseldorf und dem Benelux-Raum. Diese Nähe bietet nicht nur erstklassige Geschäftsmöglichkeiten, sondern auch eine hervorragende Anbindung an internationale Märkte. Die robuste Wirtschaftskraft der Region spiegelt sich in einem breiten Spektrum von Industrien wider, von der Automobil- und Chemieindustrie bis hin zu innovativen Technologieunternehmen.

## AUSSTATTUNG

vorbildlicher Entwicklungszustand der Immobilie aus Investoren-Hand  
VOLLVERMIETET!

Einsicht in alle Zahlen, Daten, Fakten im persönlichen Termin möglich

14 Wohnungen in verschiedenen Größen, alle vermietet

4 Gewerbeeinheiten

Vermietbare Fläche ca. 2000 m<sup>2</sup>, vollständig vermietet und saniert

Wohnfläche ca. 1296 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche ca. 484 m<sup>2</sup>

Sonstige Fläche ca. 699 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche ca. 2480 m<sup>2</sup>

Etagen: 3

Parkflächen: 12 Stellplätze und 2 Garagen

Baujahr ca. 1950

Saniert 2021

Mieteinnahmen p.a. IST: 273.720€

Mieteinnahmen p.a. SOLL: 327.120€

Aktueller Faktor 22 durch weitere Anpassungen der Mieten auf Faktor 19  
möglich.

Alles weitere im persönlichen Gespräch.

+++ Bitte laden Sie sich zur Einsicht der Grundrisse das Exposé  
herunter +++

## SONSTIGE ANGABEN



Ladenlokal von innen

Für eine Besichtigung bitte einen Termin mit uns abstimmen und aus Diskretionsgründen bitte keine eigenen Besichtigungen vornehmen. Auf Wunsch des Eigentümers bitten wir vorab um Bonitätsnachweis oder sprechen Sie uns an, wir kümmern uns um Ihre Finanzierung.



## WEITERE INFORMATIONEN

Dieses Exposé ist eine Vorabinformation. Als Rechtsgrundlage gilt ausschließlich der notariell beurkundete Kaufvertrag. Das Exposé ist vertraulich zu behandeln und eine Weitergabe an Dritte nicht gestattet. Alle Angaben beruhen auf von Dritten erteilten Informationen und wurden vom Makler nicht überprüft. Gewährleistung und Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit sind ausgeschlossen. Unsere Angebote sind freibleibend und unverbindlich, Irrtum oder Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Grundriss- / Lage- und sonstige Pläne sind skizzenhafte Darstellungen, nicht maßstabsgetreu, können vom tatsächlichen Ausbaurzustand abweichen und dienen lediglich der Orientierung. Sämtliche Flächenangaben sind unverbindliche ca.-Angaben. Eingezeichnete Möblierung ist nur als Einrichtungsvorschlag zu verstehen. Angegebene Nutzungsmöglichkeiten oder Bebauungsvorschläge sind unverbindlich und bedürfen gegebenenfalls einer behördlichen Genehmigung. Fragen zur Beschaffenheit können wir nicht beantworten. Bitte ziehen Sie einen eigens bestellten Sachverständigen hinzu.



Innenausbau Gewerbeeinheit



Seitenansicht



Seitenansicht mit Haltestelle



Hausansicht



Frontalaufnahme Straßenansicht



Aussenansicht von Seitenstraße

## GALERIE



Ansicht Gebäude



Innenhof mit Stellplätzen



Innenhof Ansicht



gepflegter Eingangsbereich

## GALERIE



Installationen



Elektrik



Keller



Erdgeschoss







### 3. Obergeschoss



Wohnungsbeispiel

## GALERIE



gepflegte Räume





freundliche helle Räume



## GALERIE



Abstellraum



gepflegtes Duschbad



separates Gäste-WC

## GALERIE



Seitenansicht



Innenhof mit Parkplätzen



Innenhof



Kundenparkplätze für Gewerbe



## GALERIE



Hofansicht



gepflegte Fassade



solide Mieterstruktur



Parkflächen

## GALERIE



Seitenansicht Ladenlokal Bäckerei



Blick Richtung Hof



Details

## GALERIE



sehr guter Pflegezustand



Treppenhaus



Blick Richtung Eingang Treppenhaus



gepflegte Umgebung

# ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER STRASSE 1 WOHNTTEIL 2

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 04.12.2033

Registrierungsnummer: NW-2023-004843087

1

### Gebäude

Gebäudeart	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Kleinenbroicher Straße 1 41238 Mönchengladbach		
Gebäudeart <sup>1</sup>	Wohn- und gewerblich genutztes Gebäude		
Staatliche Gebäude <sup>2</sup>	100 - genaues Baugut nicht bekannt		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2020		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudefläche (A <sub>g</sub> )	137,9 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 87 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Briquet E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Energie E, Strom-StB		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>6</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>6</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Geführte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>7</sup>	Anzahl: 0	nächstes Fälligkeitstermin der Inspektion:	
Anlass der Ausfertigung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (Sonstige)
	<input checked="" type="checkbox"/> Verkauf / 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 angeführten 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 Anmerkungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung: Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

Der 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 das von bestimmten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

### Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Brian König  
Energieberatung  
Alt Vennstr. Weg 3  
41060 Mönchengladbach

### Unterschrift des Ausstellers

*B. König*

Ausstellungsdatum: 06.12.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des entsprechenden Anlagengesetzes zum GEG.

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragen

<sup>3</sup> Modernisierung möglich

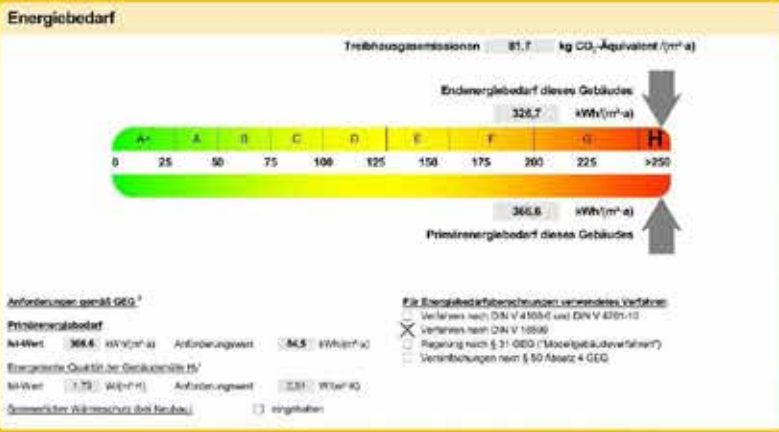
<sup>4</sup> bei 100: genaues Baugut der Übergabezeit

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

# ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER STRASSE 1 WOHNTEIL 2

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes      Registriernummer:      NW-2023-004843087      2



Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]      326,7 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
	%	%
	%	%
<b>Summe</b>	%	%

### 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: %



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG sieht für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren vor, die im Einzelbild zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen fallen die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, den ausgerechneten Bedarfswert oder das spezifische Wärme nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenfläche (A<sub>G</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> steht Folie 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Heiz- sowie bei Kälteerzeugung im Fall § 10 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EPH: Einzelwohnen, MGH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER STRASSE 1 WOHNT EIL 2

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

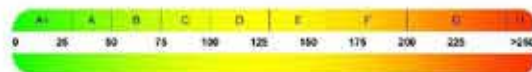
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2023-004843087

3

### Energieverbrauch

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



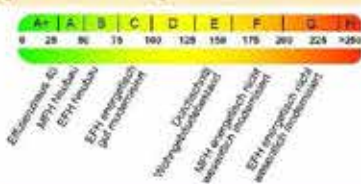
### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

#### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Korrekturen
von	bis						

[1] weitere Einträge in Anlage

### Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>



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 betriebenen 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<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer sind als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes variiert 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 Leuchtenergieverbräuche, Warmwasser und Kfz-Energieverbrauch in kWh  
<sup>3</sup> EPH: Erdgasheizung, MPE: Mehrkesselheizung

# ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER STRASSE 1 WOHNTEIL 2

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2023-004843087

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 größtmöglicher Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro abgegebener Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dämmung der oberen Geschosdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wände	Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem verbessern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Fenster	Austausch der noch teilweise vorhandenen alten Fenster gegen Fenster mit Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

1) weitere Einträge im Anhang

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

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei:

Brian Koenig, Energieberatung  
Alt Vinner Weg 3, 41166 Mönchengladbach

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

Die Anmerkungen des Gebäudes wurden den Bauzeichnungen entnommen und durch ein vereinfachtes Außenmaß ermittelt. Die Schichtaufbauten, die verwendeten Baustoffe sowie deren Lambda-Werte sind nicht vollständig bekannt. Die verwendeten U-Werte wurden der Typologie der ErEV entnommen. Die Gebäudemenge wird aus dem berechneten Gebäudevolumen ermittelt ( $V_{m0,30} \times V_0$ ) und kann nicht zur Wohnflächenberechnung verwendet werden.

Mögliche Abkürzung der Pflichtangaben nach § 67 GEG bei Immobilienanzeigen:

B / 327,7 kWh/m²a / Erdgas E, Strom mkV (E) = 190 / H

<sup>1)</sup> siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER STRASSE 1 WOHNTEIL 2

## 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 unerschlichen 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 Erläuterung § 101 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ durchgesetzt.

#### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Die Neuzahlen enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

#### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den James-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnungsmäßig erstellt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definierte Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig von den tatsächlichen Randbedingungen abschätzen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen können 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 Primärenergiekoeffizienten auch die sogenannten „Verluste“ (Erkaltung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Solar), erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energieerzeugung.

#### Energetische Qualität der Gebäudeteile – Seite 2

Angaben zu der spezifische, auf die wärmeabhängige Lastenempfindliche 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 beschriebene, 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 anzugeben. Das Feld „Maßnahmen zur Einparnung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Umkehrung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

#### Endenergieverbrauch – Seite 2

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Istkostenverrechnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbraucherdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohnheiten zugrunde gelegt. Der tatsächliche Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten jährlichen Wärmehabern und mithilfe von Klimafaktoren auf einen durchschnittlichen Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen kalten 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 Umfang zu erwartenden Verbrauchs ist jedoch nicht möglich, insbesondere können die Verbrauchswerte einzelner Wohnverträge stark differieren, weil sie von der Lage der Wohnheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnungsmäßig bestimmt und in die Verbrauchsrechnung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei Leerständen, in der Regel statischen betrieblichen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumklimatisierung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingepreist sind, ist der Tabelle „Verbrauchsartefizierung“ 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 Verluste 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 ausgewertet.

#### Erläuterungen für Immobilienmakler – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 47 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 ebenfalls ermittelte Werte und sollen wichtige Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb denen ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorie liegen.

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

# ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER STRASSE 1A 2

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: 04.12.2033

Registriernummer: NW-2023-004842934

1

Gebäude	
Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus
Adresse:	Kleinenzoochenstraße 1a 41259 Mönchengladbach
Gebäudefläche <sup>2</sup> :	Gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude <sup>3</sup> :	1950 → genaues Baujahr nicht bekannt
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>4, 5</sup> :	2019, 2016, 2011
Anzahl der Wohnungen:	4
Gebäudefläche (A <sub>g</sub> ) <sup>6</sup> :	434,6 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>7</sup> :	Erdgas E
Wesentliche Energieträger für Warmwasser:	Erdgas E, Strom-Mix
Erneuerbare Energien:	Art: _____ Verwendung: _____
Art der Lüftung <sup>8</sup> :	<input checked="" type="checkbox"/> Fenstlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>9</sup> :	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gezielte Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>10</sup> :	Anzahl: 0 <input type="checkbox"/> Nichtes Fälligkeitdatum der Inspektion: _____
Anlass der Ausstellung des Energieausweises:	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> (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 Bezugsgröße dient die energetische Gebäudefläche 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 das oben bezeichnete Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Oliver Koenig  
Energieberatung  
Alte Venners Weg 3  
41061 Mönchengladbach

Unterschrift des Ausstellers

*B. Koenig*

Ausstellungsdatum: 08.12.2023

<sup>1</sup> Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG.  
<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG eintragen.  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich.  
<sup>4</sup> Bei Wärmeerzeuger-Baujahr der Übergeltesweise.  
<sup>5</sup> Kesselanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG.

# ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER STRASSE 1A 2

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

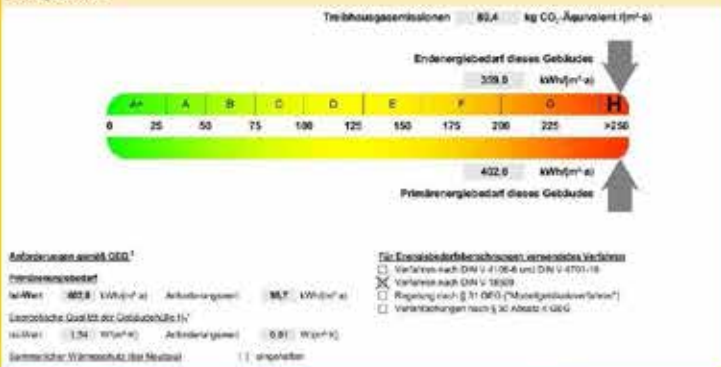
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2023-004842934

2

### Energiebedarf



Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 359,0 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 Flächenfläche
	%	%
Sonstige	%	%

### 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 § 10 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 10 GEG werden um ...% unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: ...%

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 10 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
 \* EPE: Einzelmaßnahmen, MfM: Mehrfachmaßnahmen

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG knüpft die Berechnung des Energiebedarfs an unterschiedliche Verfahren, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlaubende angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Bedarfswerte Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>G</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

# ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER STRASSE 1A 2

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: NW-2023-004842934

3

### Energieverbrauch

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



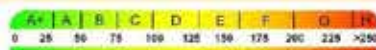
### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

#### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primär-energie- elektri-	Energie- verbrauch <sup>2</sup> [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

<sup>1</sup>) weitere Einträge in Anlage

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



- Elfenbeinbau AD
- MFH Neubau
- EPH Neubau
- EPH Erweiterung
- gH Neubau
- Durchschnitt
- Wohngebäudebestand
- MFH energetisch sehr
- warmem Neubau
- EPH energetisch nicht
- warmem Neubau

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<sub>n</sub>) 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 Leerlaufverluste, Warmwasser- oder Kälteverluste in kWh  
<sup>3</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
© Ingenieurbüro Götter PG Götterstraße 100070 121-3

# ENERGIEAUSWEIS KLEINENBROICHER STRASSE 1A 2

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2023-004842934

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bauteil- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dämmung der oberen Geschossoberfläche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wände	Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem verbessern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Fenster	Die teilweise vorhandenen alten Fenster gegen Fenster mit Wärmeschutzverglasung austauschen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Keller	Kellerböden, Wärmedämmung von unten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

**Hinweis:** Modernisierungsvorschlägen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind keine gefassten Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Gemeinere Angaben zu den Empfehlungen sind optional beizufügen:

Brian Koenig, Energieberatung  
Alf Sinner Weg 3, 41060 Mönchengladbach

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

Die Abmessungen des Gebäudes wurden den Baurechnungen entnommen und durch ein vereinfachtes Aufmaß ermittelt. Die Schichtaufbauten, die verwendeten Baustoffe sowie deren Lambda-Werte sind nicht vollständig bekannt. Die verwendeten U-Werte wurden der Typologie der ENEV entnommen. Die Gebäudenutzfläche wird aus dem behaltene Gebäudevolumen ermittelt ( $V_{inh} = 0,32 \text{ z Va}$ ) und kann nicht zur Wohnflächenberechnung verwendet werden.

Mögliche Abkürzung der Pflichtangaben nach § 87 GEG bei Inweichstellenanzeigen:

9 / 399 kWh/m<sup>2</sup> / Ergo E / E<sub>g</sub> = 190 / H

<sup>1</sup> 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 unterirdischen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausweisung des Energieausweises gemäß § 71 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der gemäß als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 105 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 Bauteileigenschaften 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 „Verluste“ (Erkundung, Gewinnung, Verfeinerung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heißöl, 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 Gebäudeshülle – Seite 2

Angaben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionskoeffizient. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Dächer, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten technischen 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 Erreichung“ weist aus, ob die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

#### Endenergieverbrauch – Seite 2

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 höherer Verbrauch in einem einzelnen kalten 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 Leerständen, 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 eingeprengt sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

#### Primärenergieverbrauch – Seite 2

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor, wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Verluste 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 § 67 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 Endenergiebasis sind modifizierte ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb dieser ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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



# ENERGIEAUSWEIS

## KONSTANTINPLATZ 5 WOHNT EIL 2

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 04.12.2033

Registrierungsnummer: NW-2023-004843703

1

#### Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienwohnhaus	
Adresse	Konstantinplatz 5 41238 Mönchengladbach	
Gebäudeart <sup>1</sup>	Wohn- und gewerblich genutztes Gebäude	
Stichtag Co2-Bau <sup>2</sup>	1950 - genaues Bajahr nicht bekannt	
Bauehr Wärmeerzeugung <sup>3,4</sup>	2008, 2013, 2016, 2017, 2019, 2020, 2023	
Anzahl der Wohnungen	8	
Gebäudefläche (A <sub>g</sub> )	847,2 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 67 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>5</sup>	Erogas E	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser	Erogas E, Strom/MS	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung <sup>6</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>6</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gefüllte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>7</sup>	Anzahl: 0 höchstes Fälligkeitstatum der Inspektion:	
Anlass der Ausfertigung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermerk / 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 überschlägliche Vergleiche ermöglichen (**Eckdaten** – siehe Seite 3). 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

Der 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 von bestimmten Gebäudeteilen. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

#### Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Olaf Koenig  
Energieberatung  
Alt Vennstr. Weg 2  
41060 Mönchengladbach

#### Unterschrift des Ausstellers

*B. Koenig*  
Ausstellungsdatum: 06.12.2023

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

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Seite 2 GEG eintragen

<sup>3</sup> Minimumwert 0 bis 100

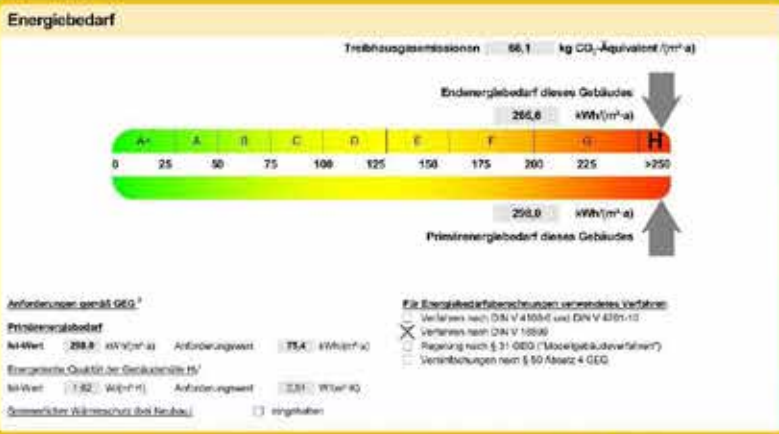
<sup>4</sup> bei 100: kein weiterer Stichtag der Übergabezeit

<sup>5</sup> Heizanlagen oder kombinierte Heizungs- und Klimaanlage im Sinne des § 14 GEG

# ENERGIEAUSWEIS KONSTANTINPLATZ 5 WOHNTEIL 2

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: **266,6 kWh/(m²·a)** Registriernummer: **NW-2023-004843703** **2**



Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]: **266,6 kWh/(m²·a)**

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>

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

Art	Deckungsanteil	Anteil der Pflichterfüllung
	%	%
	%	%
<b>Summe</b>	%	%

### 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: %



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG sieht für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren vor, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen fallen die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, Dienstleistungswesen (Bedarfswertindex) und spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>g</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> steht Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Heiz- bzw. Kälte bei Modernisierung im Fall § 10 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EPH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS

## KONSTANTINPLATZ 5 WOHNEITEIL 2

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

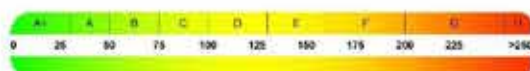
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer: NW-2023-004843703

3

#### Energieverbrauch

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



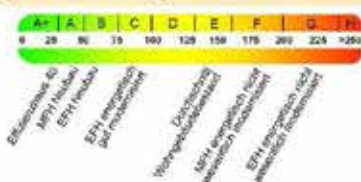
#### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

#### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>1</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Korrekturen
von	bis						

[1] weitere Einträge in Anlage

#### Vergleichswerte Endenergie<sup>2</sup>



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 betriebenen 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<sub>n</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes variiert 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: Leuchtenergieverbräuche, Warmwasser oder Kfz-Energieverbrauch in kWh  
<sup>3</sup> EPH: Erdgas/Heizöl, MPE: Mehrfachenergie

# ENERGIEAUSWEIS KONSTANTINPLATZ 5

## WOHNTEIL 2

### ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2023-004843703

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		(betroffene Angabe!)	
			in Zusammenhang mit größtmöglicher Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro abgegebener Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Dämmung der oberen Geschosdecke	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Wände	Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem verbessern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Fenster	Austausch der noch teilweise vorhandenen alten Fenster gegen Fenster mit Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input 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:

Birgit Koenig, Energieberatung  
Alt Vinner Weg 3, 41066 Mönchengladbach

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

Die Abmessungen des Gebäudes wurden den Baurechnungen entnommen und durch ein vereinfachtes Außenmaß ermittelt. Die Schichtaufbauten, die verwendeten Baustoffe sowie deren Lambda-Werte sind nicht vollständig bekannt. Die verwendeten U-Werte wurden der Typologie der E-IV entnommen. Die Gebäudenutzfläche wird aus dem berechneten Gebäudevolumen ermittelt ( $V_{m0,32} \times V_0$ ) und kann nicht zur Wohnflächenberechnung verwendet werden.

Mögliche Abkürzung der Pflichtangaben nach § 67 GEG bei Immobilienanzeigen:

B / 260,5 kWh/m²a / Erdgas E, Strom mit / Bj = 1992 / H

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

# ENERGIEAUSWEIS KONSTANTINPLATZ 5 WOHNTEIL 2

## 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 Einzelfalle § 101 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ durchgesetzt.

#### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Die Neubaun enthält Seite 2 Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien dazu weitere Angaben.

#### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den James-Preisenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechtsnach erstellt. 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 von Nutzerverhalten und von der Wetterslage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen können 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 Primärenergiekoeffizienten auch die sogenannten „Verluste“ (Erkundung, Gewinnung, Verfeinerung, Umwandlung der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heißöl, Gas, Solar), erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energieerzeugung.

#### Energetische Qualität der Gebäudeteile – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmebezogene Umlaufgeschwindigkeit bezogene Transmissionskoeffizient. 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 beschriebene, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter standardisierten und standardisierungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagenteile. 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 aufzuführen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird angegeben, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

#### Endenergieverbrauch – Seite 2

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Istkostenverrechnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der tatsächliche Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der höchsten jährlichen Wärmehäufigkeit und mithilfe von Klimafaktoren auf einen standardisierten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen kalten 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 75-Gradklima auf den Umfang zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Insbesondere können die Verbrauchswerte 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 rechenschaftlich bedingt und in die Verbrauchsbeurteilung einbezogen. Im Hinweise der Vergleichbarkeit sind bei Standarden, in der Regel elektrischen betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumklimatisierung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingepreist sind, ist der Tabelle „Verbrauchsbeurteilung“ zu entnehmen.

#### Primärenergieverbrauch – Seite 2

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Verluste 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 ausgedrückt.

#### Pflichtangaben für Immobilienverkäufer – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 47 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Anwesenheit der Seite 2 oder 3.

#### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind standardisierte Werte und sollen möglichst Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb denen ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorie liegen.

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

# KLEINENBROICHER STRASSE 1 GEWERBE

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: 08.12.2033

Registriernummer: NW-2023-004849714

1

Gebäude	
Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Nichtwohngebäude
Adresse	Kleinenbroicher Straße 1 41258 Mönchengladbach
Gebäudeart <sup>2</sup>	Nichtwohnteil gemischt genutztes Gebäude
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1950 - genaues Baujahr nicht bekannt
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>4, 5</sup>	2010
Nettogrundfläche <sup>6</sup>	89,0 m <sup>2</sup>
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>7</sup>	Erdgas E
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>7</sup>	Erdgas E
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____
Art der Lüftung <sup>8</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schächellüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>8</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Geleitetes Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>9</sup>	Anzahl: 0 Nichteserfüllungswidrigkeit der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Austauschpflicht <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <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 Nettogrundfläche.** 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubaun und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erklärungen – siehe Seite 5**).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch:  Eigentümer  Ausbilder

(1) Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beizufügen (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder das oben bezeichnete Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Ausbilder (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Erwin Koenig  
Energieberatung  
Alt Venerer Weg 3  
41068 Mönchengladbach

Unterschrift des Ausbilers

*B. Koenig*

Ausstellungsdatum: 09.12.2023

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG.  
<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmeerzeugern Baugruppen der Energieanlagen  
<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte / geheizte Teil der Nettogrundfläche  
<sup>6</sup> Klimaanlage oder ventilatorische Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: NW-2023-004849714

2



**Endenergiebedarf**

Energieträger	Äquivalenter Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Ergebene Beheizung	Lüftung <sup>2</sup>	Wärme erdreich beheizt	
Strom §	48,6	95,1				541,7
Ölenergie §	6,2	0,0	8,0			14,8

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 541,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 14,8 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
	%	%
Gesamt	%	%

- Maßnahmen zur Einsparung<sup>4</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 § 19 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschiedlichen Anteil der Pflichterfüllung % erfüllt.
- Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes<sup>5</sup> Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

**Gebäudezonen**

Nr.	Zweck	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
1	Großraumbüro	80,0	100,0
2			
3			
4			
5			
6			
7			

weitere Einträge in Anlage

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Zweifel zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können, insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen. Neben den angegebenen Werten keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizt/ gekühlt/ nutzbarer Fläche.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubaus sowie bei Modernisierung im Fall § 49 Absatz 2 GEG zur Kälteenergiebedarf

<sup>3</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>4</sup> nur bei Neubaus

<sup>5</sup> nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes      Registriernummer:      NW-2023-004849714      **3**

### Endenergieverbrauch

( ) Warmwasser enthalten  
( ) Kühlung enthalten

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung     Warmwasser     Lüftung     eingebauter Bewuchung     Kühlung     Sonstige

### Verbrauchserfassung

Zebraum von	bis	Energieträger <sup>1</sup>	Primär- energie- faktor	Energie- verbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

### Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte <sup>1</sup>	
		Wärme	Strom

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weist Instabilitäten wegen des Witterungseinflusses und sich ändernder Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

<sup>1</sup> siehe Tabelle 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> Berechnung von Betriebskennwerten für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat herausgegeben  
<sup>3</sup> Bundesrat (B) 30 Absatz 3 Nummer 3 GEG), veröffentlicht auch unter [www.bauw.uni-wuerzburg.de](http://www.bauw.uni-wuerzburg.de)  
<sup>4</sup> gegebenenfalls auch LawZuschBgr in kWh

Information: Selbst AG Grundstück 1000/10/125.1



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: NW-2023-004849714

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen:

Nr.	Bauteil- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparter Kilowattstunde Endenergie
1	Wände	Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem verbessern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Die noch teilweise alten Fenster gegen Fenster mit Wärmeschutzverglasung austauschen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Keller	Kellerböden, Wärmedämmung von unten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genaue Angaben zu den Empfehlungen sind optional beizufügen:

Brian König, Energieberatung  
Alt-Siemer-Weg 3, 41069 Mönchengladbach

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

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

## ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

### Erläuterungen

5

#### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unterteilbaren Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausfertigung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu bezeichnen ist (siehe im Erweitern § 105 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 und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes 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 für die Anlage Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden schematisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baufertigkeiten bzw. gebäudebezogenen Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und Innere Wärmequellen) 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 Primärenergiekennern auch die sogenannten „Verluste“ (Einkaufung, 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 Energieerzeugung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, die zum Zeitpunkt der Ausfertigung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf bezieht auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts Anforderungswert GEG modernisierter Altbau\* (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe e GEG).

#### Wärmeschutz – Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten 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, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagensysteme. 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, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung 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 bestimmten 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 Erreichung“ 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

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energieleistungen erstellt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der korrekten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimaklassiken mit einem dekadischen Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür einpauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchsarteseinbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erlöse eingepreist sind, ist der Tabelle „Verbrauchsarteseinbezug“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Können Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der besten Skalen zum Endenergieverbrauch befragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

#### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht über das für das Gebäude insgesamt ermittelte Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hinaus. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungskoeffizienten ermittelt, die die Verluste 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 § 67 Absatz 1 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

\* siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

## **KARABULAK QUARTIER**



*Ahmet Karabulak*

*Flight Captain, Airbus 350 Flight Instructor and Aviation Expert since 27 Years*

---

*Erfurter StraÙe.31 41069 Mönchengladbach  
Mobil : +49 (0) 173 521 61 27 / E-mail : ahmet@karabulak.eu*

***KARABULAK  
QUARTIER***