

RIDA COMMERCIAL – RESTAURANT MIT ETABLIERTER AUSSENGASTRONOMIE IN TOP-ALTSTADTLAGE AM RHEIN

Objekt: 2025-01055-RIDA | 50667 Köln
1.690.000,00 €



Daten

ImmoNr	2025-01055-RIDA
Straße	
Hausnummer	
PLZ	50667
Ort	Köln
Etage	EG
Kaufpreis	1.690.000,00 €
Außen-Provision	Die Maklerprovision beträgt 3,57 % des Kaufpreises, inkl. 19 % MwSt.

Beschreibung

In einer der gefragtesten Innenstadtlagen Kölns präsentiert sich diese gastronomisch genutzte Immobilie als attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger oder Betreiber mit langfristiger Perspektive. Eingebettet in das historisch geprägte Umfeld der Kölner Altstadt verbindet das Objekt eine außergewöhnliche Standortqualität mit einer etablierten Nutzung und einer konstant hohen Besucherfrequenz.

Die Gastronomiefläche erstreckt sich über zwei Ebenen – Erdgeschoss und erstes Obergeschoss – und umfasst eine gastronomisch genutzte Fläche von rund 203 m². Die Raumstruktur ermöglicht eine funktionale Betriebsorganisation und bietet zugleich eine atmosphärische Grundlage für unterschiedliche gastronomische Konzepte.

Ein besonderer wirtschaftlicher Vorteil ist die bereits etablierte Außengastronomie. Gerade in der Kölner Altstadt zählt die Außenbestuhlung zu den entscheidenden Erfolgsfaktoren eines gastronomischen Betriebs. Sie fungiert als wesentlicher Frequenz- und Umsatztreiber, insbesondere während der touristisch stark frequentierten Monate. Gäste genießen das lebendige Flair der Altstadt unter freiem Himmel, während gleichzeitig die Sichtbarkeit des Betriebs im öffentlichen Raum deutlich erhöht wird.

Die architektonische Einbindung in das historisch gewachsene Stadtbild schafft ein authentisches Ambiente, das sowohl von Einheimischen als auch von internationalen Besuchern geschätzt wird und die Attraktivität des Standorts nachhaltig stärkt.

Aus wirtschaftlicher Perspektive bietet die Immobilie eine solide Grundlage: Derzeit werden jährliche Mieteinnahmen von rund 120.000 € erzielt (Angaben ohne Gewähr). Für Investoren ergibt sich damit ein interessantes Anlageprofil in einem innerstädtischen Markt mit dauerhaft hoher Nachfrage im Gastronomiesektor.

Lage

Die Lage dieser Immobilie zählt zu den begehrtesten Adressen Kölns. Inmitten der historischen Altstadt gelegen, vereint sie auf einzigartige Weise die unmittelbare Nähe zu weltberühmten Wahrzeichen wie dem Kölner Dom, der Hohenzollernbrücke und dem Rheinufer mit der pulsierenden Lebendigkeit einer internationalen Metropole. Die Umgebung ist geprägt von charmanten Gassen, traditionsreichen Restaurants, exklusiven Boutiquen und kulturellen Einrichtungen, die Tag für Tag zahlreiche Besucher aus aller Welt anziehen.

Neben der touristischen Anziehungskraft profitiert die Immobilie von einer exzellenten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie einer schnellen Erreichbarkeit der wichtigsten Autobahnen. Der Hauptbahnhof, einer der bedeutendsten Verkehrsknotenpunkte Deutschlands, liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bietet ideale Verbindungen sowohl innerhalb Kölns als auch in nationale und internationale Destinationen.

Die Altstadt als Standort ist nicht nur historisch bedeutsam, sondern auch wirtschaftlich dynamisch. Die hohe Frequenz an Passanten, die Mischung aus Tourismus, Geschäftsleben und gehobenem Wohnumfeld schaffen ein stabiles Fundament für gastronomische oder gewerbliche Konzepte. In diesem traditionsreichen und zugleich modernen Umfeld bietet die Immobilie die seltene Gelegenheit, sich nachhaltig und sichtbar zu positionieren – eingebettet in das lebendige Herz einer Stadt, die Tradition und Zukunft auf faszinierende Weise miteinander verbindet.



Ihr Ansprechpartner

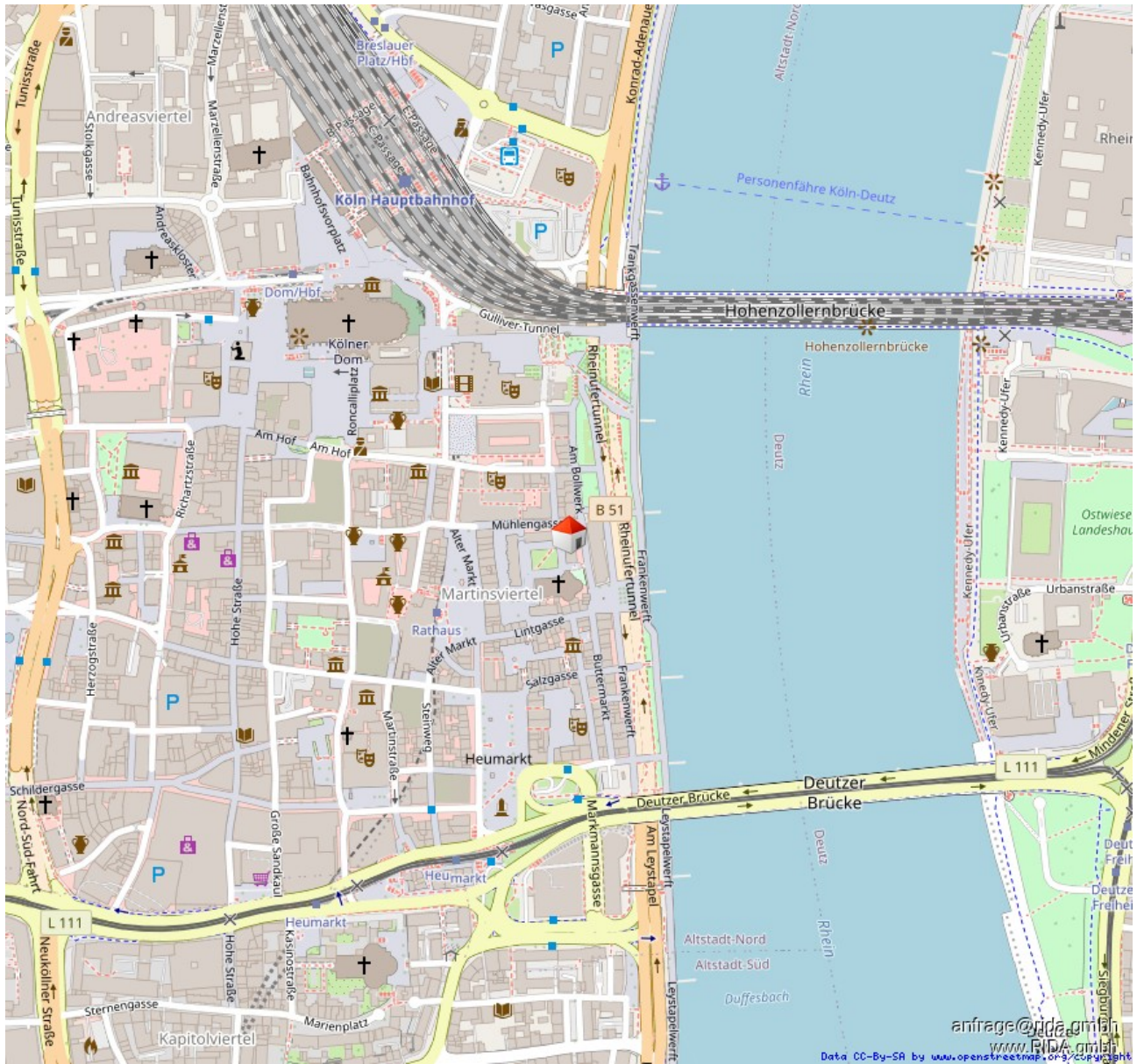
Beyhan Serifi
RIDA GmbH
Bonner Straße 12
51379 Leverkusen

Tel. +49 2171 401 78-99

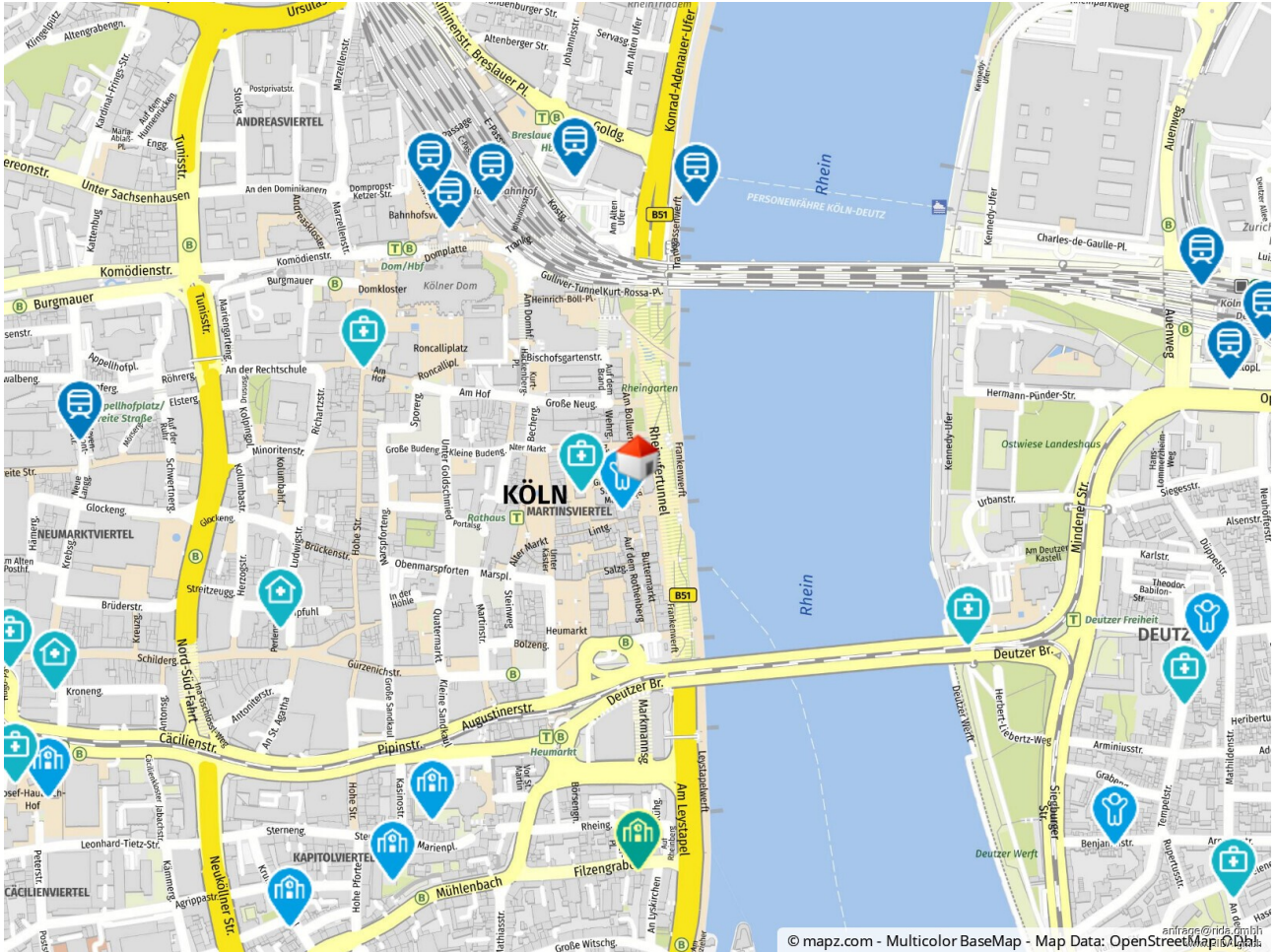
Fax +49 2171 40 178-98
bs@rida-immo.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.



Lageplan



Mikrolage

PROJEKT:

Gaststätte 'Jenny & Schür'
Maurfgraben 1-3
50667 Köln

BAUHERR

Herr Schön
Unter Tschannmacher 5-7
50667 Köln

Datum

12.2003



Der Oberbürgermeister
Amt für öffentliche Ordnung
Ordnungs- und Verkehrsdienst

Lageplan
Grundrissezeichnung
Schaltzeichnung

beglaubigt
im Auftrag

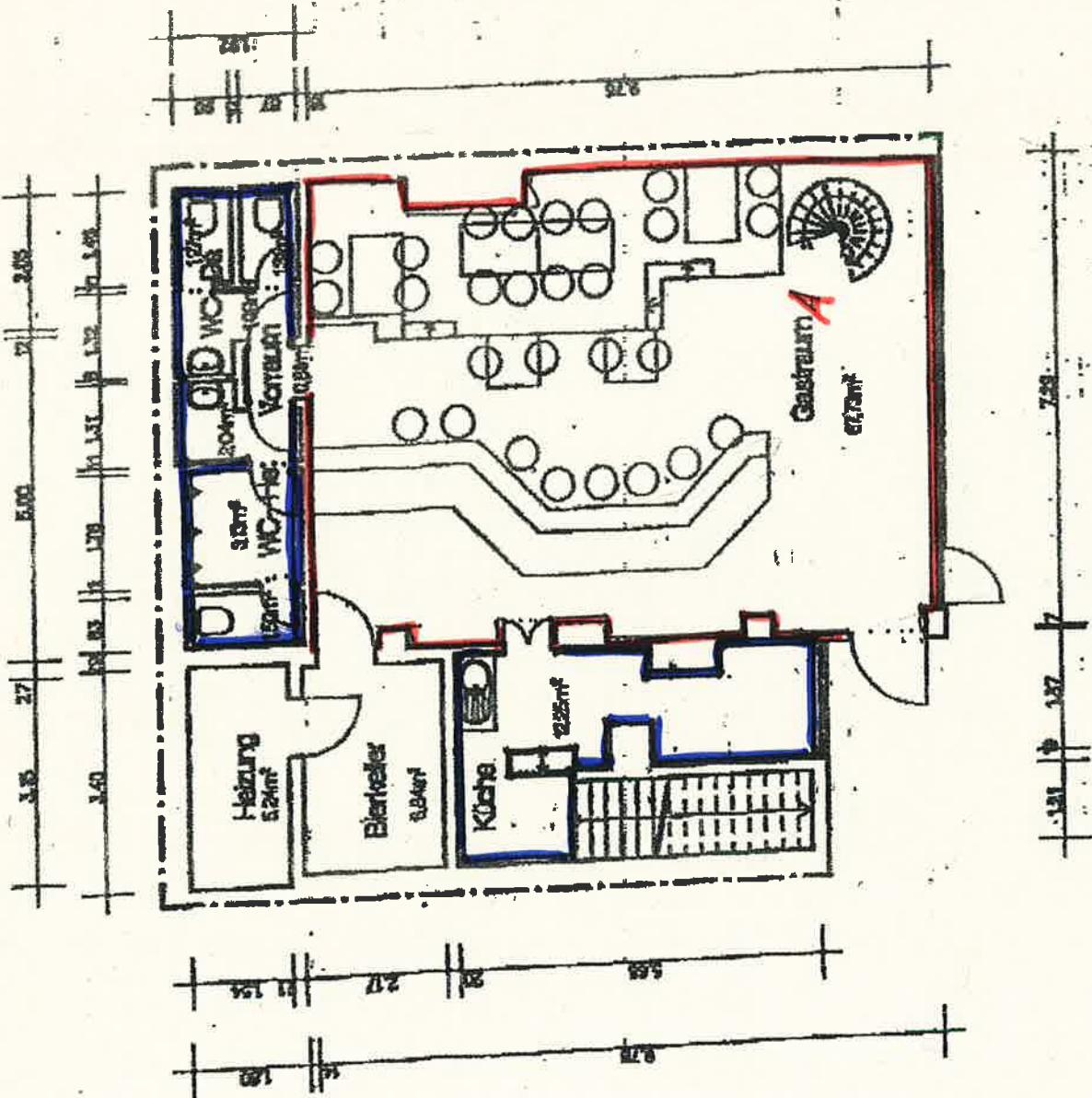
CR. M. B.

PLANEZEICHNUNG

ERDGESCHOSS

MASSSTAB 1:100

Zacharias K. Hübner
Ludwigstr. 94
50389 Weiden
Tel. 02233957-0
Fax 02233957-11



Flächen Mauthgasse 1-3, 50667 Köln
 (Flächen per CAD ermittelt)
GASTSTÄTTE "JONNY'S SCHÜR"

ERDGESCHOSS

Gastraum		67,73 m ²
Küche		12,25 m ²
Bierkeller		6,84 m ²
WC-Herren	1,50 m ² 3,13 m ² 2,04 m ² =	6,67 m ²
WC-Damen	1,99 m ² 1,31 m ² 1,27 m ² =	4,57 m ²
Vorraum		0,81 m ²
Heizung		5,24 m ²

1.OBERGESCHOSS

Gastraum		74,47 m ²
Küche		19,01 m ²
Personal		2,10 m ²
WC-Herren	1,00 m ² 2,51 m ² 2,05 m ² =	5,56 m ²
WC-Damen	1,31 m ² 1,17 m ² 1,41 m ² =	3,89 m ²
		209,14 m ²

Flächen gesamt: 209,14 m²

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

- Liegenschaftskarte/Stadtgrundkarte -
Standardauszug

Maßstab 1:500

Datum: 01.06.2010 (Antrag-Nr.:)

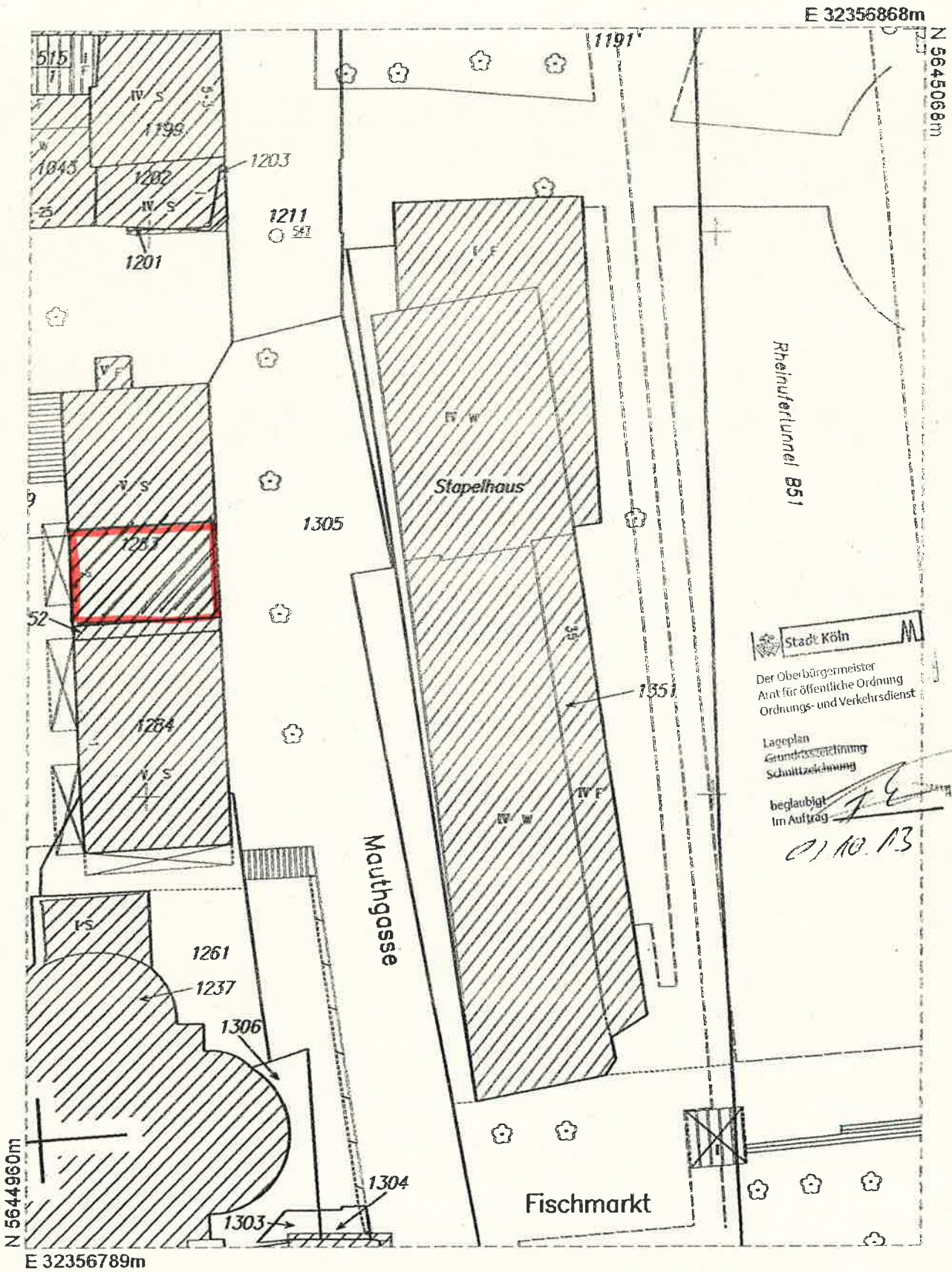
STADT KÖLN

- Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster -

Willy-Brandt-Platz 2 - 50670 Köln

Gemarkung Köln (4956), Flur 31

Flurstück 1351



Stadt Köln

Der Oberbürgermeister
Amt für öffentliche Ordnung
Ordnungs- und Verkehrsdienst

Lageplan
Grundrisszeichnung
Schnittzeichnung

beglaubigt
Im Auftrag

[Signature]
01.10.13

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 5 Abs. 2 VermKatG NRW). Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Verbreitungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerbetrieblichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch. Gebäude mit bes. Umst.-signatur (-) sind in ihrer Lage nur ungefähr bekannt. Die Gebäudeabmessungenverpflichtung nach § 16 VermKatG NRW in der Fassung vom 01.03.2005 bleibt unberührt.

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER

- Liegenschaftskarte/Stadtgrundkarte -
Standardauszug

Maßstab 1:1000

Datum: 09.04.2003 (Antrag-Nr.:)

STADT KÖLN

- Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster -
Willy-Brandt-Platz 2 - 50679 Köln

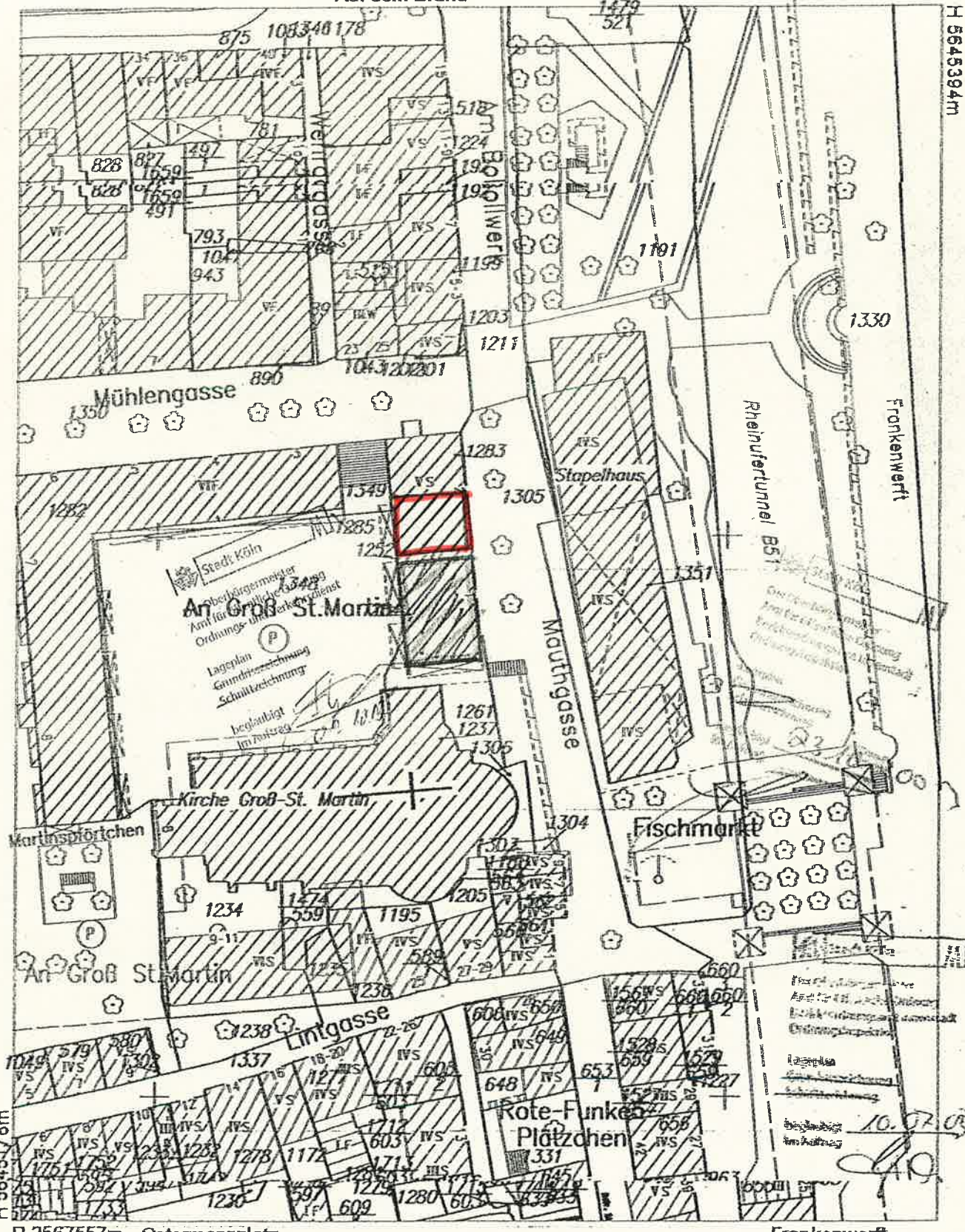
Gemarkung Köln (4958), Flur 31

Flurstück 1284

Auf dem Brand

R 2567719m

H 5645394m



R 2567557m Ostermannplatz

Frankenwerft

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt (§ 3 Abs. 1 VermeKatG NRW). Vervielfältigungen, Umarbeitungen, Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Herausgebers, ausgenommen Vervielfältigungen und Umarbeitungen zur innerdienstlichen Verwendung bei Behörden oder zum eigenen Gebrauch.

GARABENTRÖPPE

RESTAURANT EINHEIT 142
SION

TREPPENHAUS G
NR 2

RESTAURANT EINHEIT 141
DOHNBUN

9,0m

7,0m

7,8

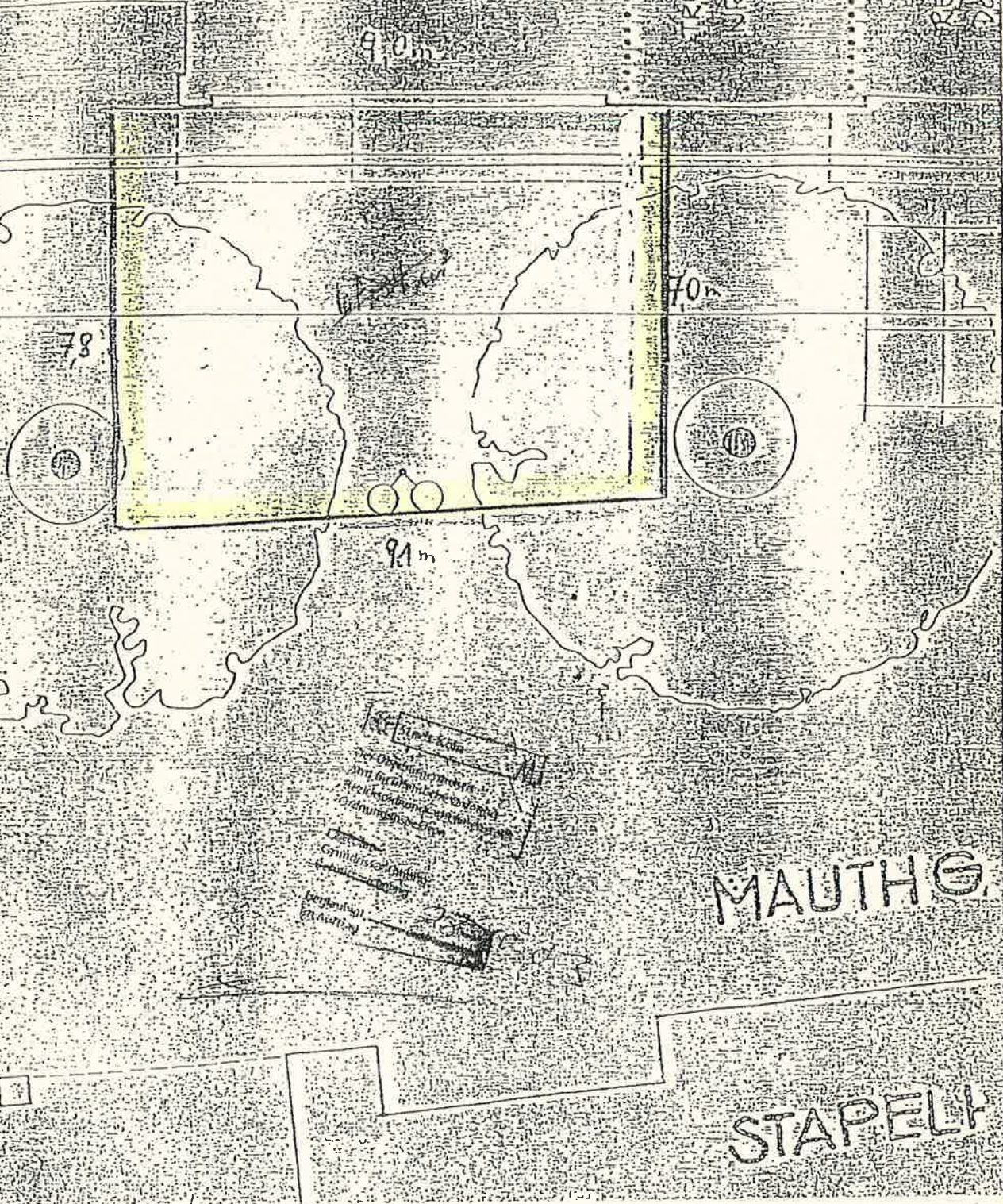
9,1m

1971/1972
für die Grundrisse
und für die Baugenehmigung
Prüfung und Ausführung
Grundrisse etc.

1971/1972
Grundrisse
Bauplan

MAUTH

STAPEL



GARAGENTREPPE

RESTAURANT EINHEIT 142
SION

TREPPENHAUS
ENR 2

RESTAURANT EINHEIT 141
DOHNS

9,0m



7,0m

9,1m

78

Das Obergeschoss ist
Anlage für öffentliche Ordnung
Gesundheits- und Verkehrsregeln

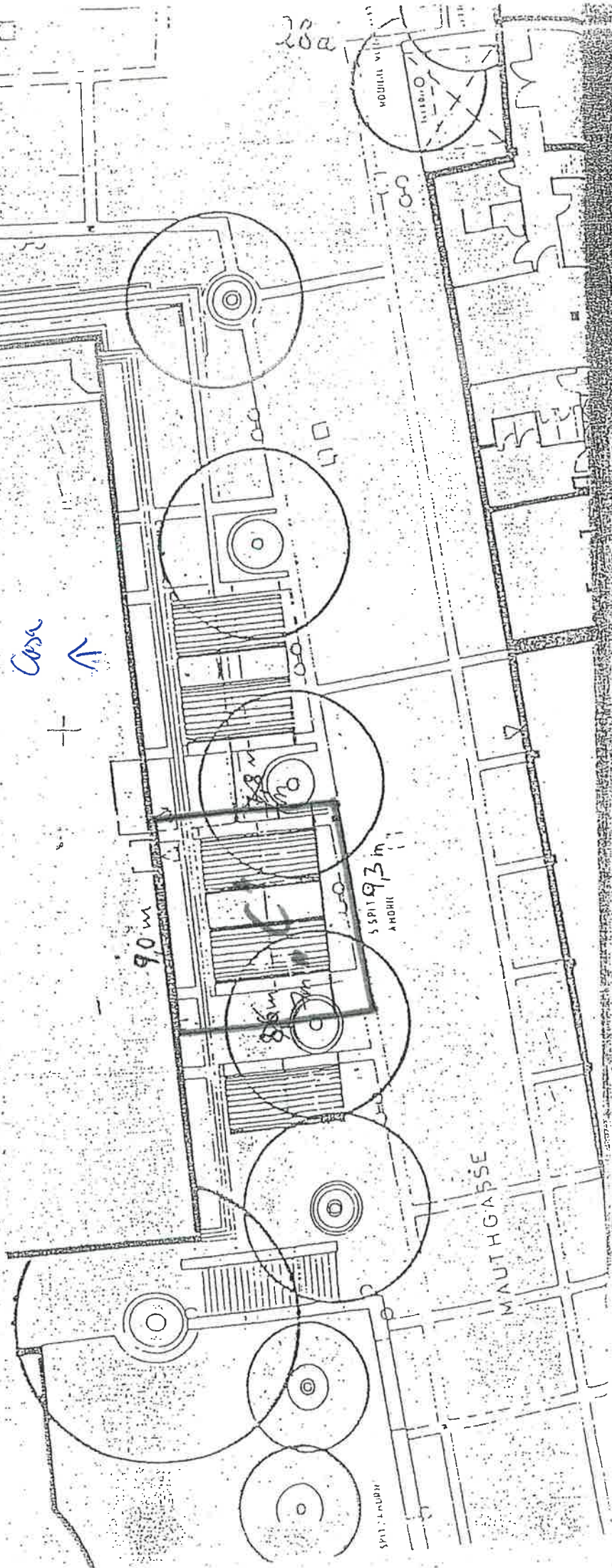
ANWIS
 Der Obergeschoss ist
 für öffentliche Ordnung
 Gesundheits- und Verkehrsregeln
 Grundriss
 Grundriss
 Grundriss

MAUTHIG

STAPELT

$C'' = \text{Fläche}$
 $= 76,26 \text{ m}^2$

Casa \uparrow



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis:


21.08.2028

Registriernummer ²

NW-2018-002140790

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	An Groß St. Martin 2, 50667 Köln		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1976		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2005		
Anzahl Wohnungen	12		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.393,2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Fernwärme, Primärenergiefaktor 0.0		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

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 der EnEV, 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

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

MEGU GmbH
Dipl. -Ing.- (FH) Meik Böcking
Johann-Henrich-Graf-Straße 29
57080 Siegen



22.08.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

³ Mehrfachangaben möglich

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

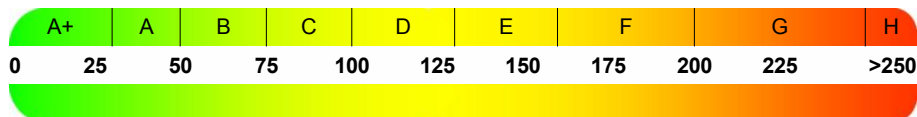
Registriernummer ²

NW-2018-002140790

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

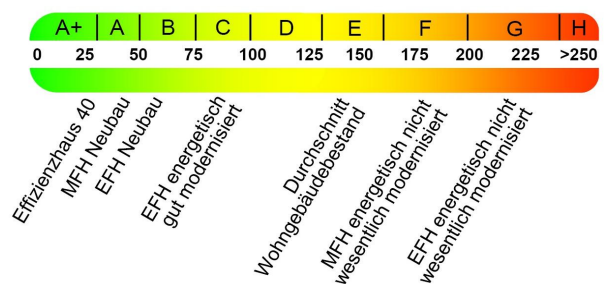
Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)
Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t' W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Anga...

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilien...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

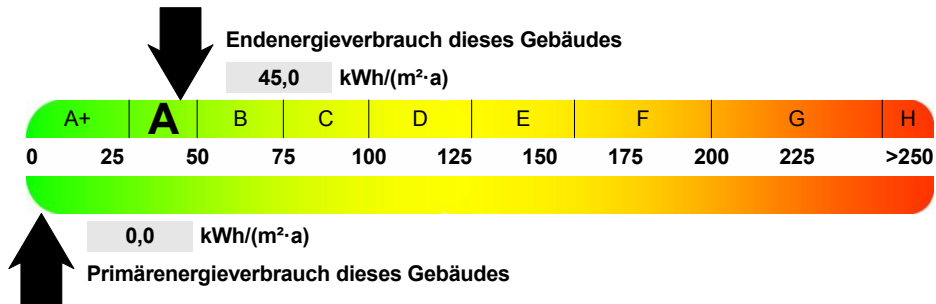
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

NW-2018-002140790

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

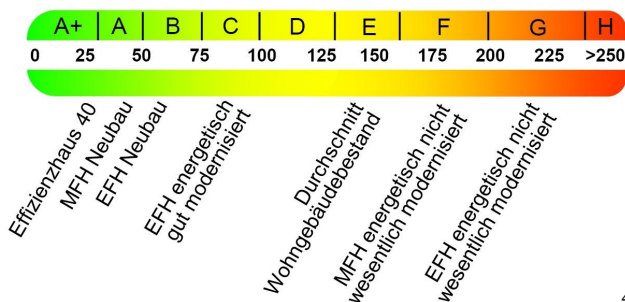
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

45,0 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2017	KWK, regenerativ	0,00	83870	—	83870	1,25
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	0,00	83592	83592	—	

Vergleichswerte Endenergie



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Wärmegevinne 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 sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO²-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H^T). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

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 künftigen zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 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

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

**zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)**

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Gebäudetyp:	Mehrfamilienhaus
Straße:	An Groß St. Martin 2
PLZ / Ort:	50667 Köln
Gebäudeteil:	Gesamtes Gebäude
Nutzfläche:	1393,20 m ² berechnet aus der Wohnfläche: 1161,00 m ²
	Verhältnissfaktor: 1,20
Anzahl Wohneinheiten:	12

Energieverbrauch

Energieträger:	Fernwärme aus KWK, regenerativ
Einheit:	kWh
Energieinhalt:	1,00 kWh / kWh

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2015	31.12.2015	26798	26798	26798	100,0	—	—
01.01.2016	31.12.2016	33504	33504	33504	100,0	—	—
01.01.2017	31.12.2017	23568	23568	23568	100,0	—	—

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
Postleitzahl für Klimakorrekturen: 50667
Ort: Köln

Leerstände

- keine -

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum:	01.01.2015 - 31.12.2017
Kennwert:	45,0 kWh/(m ² a)

