

RIDA RESIDENTIAL - ATTRAKTIVES ANLAGEOBJEKT IM HERZEN VON KÖLN-HEUMARKT

Objekt: 2024-00897-RIDA |
50667 Köln / Altstadt-Nord
8.500.000,00 €



Daten

ImmoNr 2024-00897-RIDA

Straße

Hausnummer

PLZ 50667

Ort Köln / Altstadt-Nord

Kaufpreis 8.500.000,00 €

Außen-Provision 5,95% inkl. 19% MwSt.

mtl. Mieteinnahmen (Ist) 22.651,00 €

Beschreibung

”Exklusives Immobilienangebot in AAA-Lage”

Wir freuen uns, Ihnen ein einzigartiges Anlageobjekt im prestigeträchtigen Stadtteil Köln-Heumarkt präsentieren zu dürfen. Diese Immobilie besticht durch ihre erstklassige Lage, die hervorragende Bausubstanz und eine solvente Mieterstruktur. Ein Investment, das sowohl sicher als auch lukrativ ist.

”Solvente Mieterstruktur und Vollvermietung”

Die Mieterstruktur setzt sich aus langjährigen, solventen Mietern zusammen. Die Immobilie beherbergt 15 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten. Die aktuelle jährliche Nettokaltmiete beläuft sich auf 271.812 EUR, wobei sich die Mieteinnahmen beim Gewerbe auf jährlich netto 134.592 EUR und beim Wohnen auf jährlich netto 137.220 EUR unterteilen. Das Objekt ist vollständig vermietet. Zu den Mietern gehören unter anderem ein renommiertes Eiscafé im Erd- und Untergeschoss, ein Immobilienmaklerbüro sowie eine Rechtsanwaltskanzlei im ersten Obergeschoss. Die Vermietungslage ist damit stabil und bietet zuverlässige Einnahmen.

”Potenzial für zusätzliche Mieteinnahmen”

Zusätzliches Potenzial besteht im Untergeschoss, wo sich eine ehemalige Tanzsaalfläche aus den 60er Jahren befindet. Diese Fläche kann als Eventraum oder für die Unterhaltungsindustrie, wie beispielsweise als Escape Room, vermietet werden. Dies bietet eine hervorragende Gelegenheit, zusätzliche Mieteinnahmen zu generieren und das Investitionspotenzial weiter zu steigern.

Investieren Sie in ein Stück Köln-Heumarkt und profitieren Sie von einer der begehrtesten Lagen der Stadt!

Lage

Hervorragende Infrastruktur und Umgebung

Die Lage am Heumarkt garantiert eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinische Einrichtungen.

Der Heumarkt selbst bietet eine Vielzahl an gastronomischen und kulturellen Angeboten, die das Leben in diesem Viertel besonders attraktiv machen.

Trotz der zentralen Lage überzeugt die Immobilie durch eine angenehme Wohnatmosphäre und geringe Lärmbelastung.

Ausstattung Beschreibung

”Hochwertiger Gebäudestand mit kontinuierlicher Modernisierung”

Das im Jahre 1960 errichtete und stetig modernisierte Mehrfamilienhaus befindet sich in einem erstklassigen Zustand. Die Massivbauweise und die regelmäßigen Instandhaltungsmaßnahmen gewährleisten eine hohe Wertbeständigkeit und minimieren zukünftige Sanierungskosten.

Die Immobilie umfasst sechs Etagen mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 950 Quadratmetern sowie einer Gewerbefläche von ca. 650 Quadratmetern. Alle Wohneinheiten verfügen über großzügige Balkone, und der Zugang zu den Etagen wird durch einen modernen Aufzug erleichtert.

Eine besondere Attraktion des Objekts ist die hochwertig sanierte Penthousewohnung, die mit drei Terrassen einen atemberaubenden Blick auf den Kölner Dom bietet.

”Ein Investment mit Potenzial”

Dieses Anlageobjekt bietet nicht nur eine solide Rendite, sondern auch langfristiges Wertsteigerungspotenzial. Die exzellente Lage, der gute Zustand der Immobilie und die stabile Mieterstruktur machen dieses Objekt zu einer erstklassigen Investition. Wir laden Sie herzlich ein, sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen und stehen Ihnen für weitere Informationen und Besichtigungstermine jederzeit zur Verfügung.



Ihr Ansprechpartner

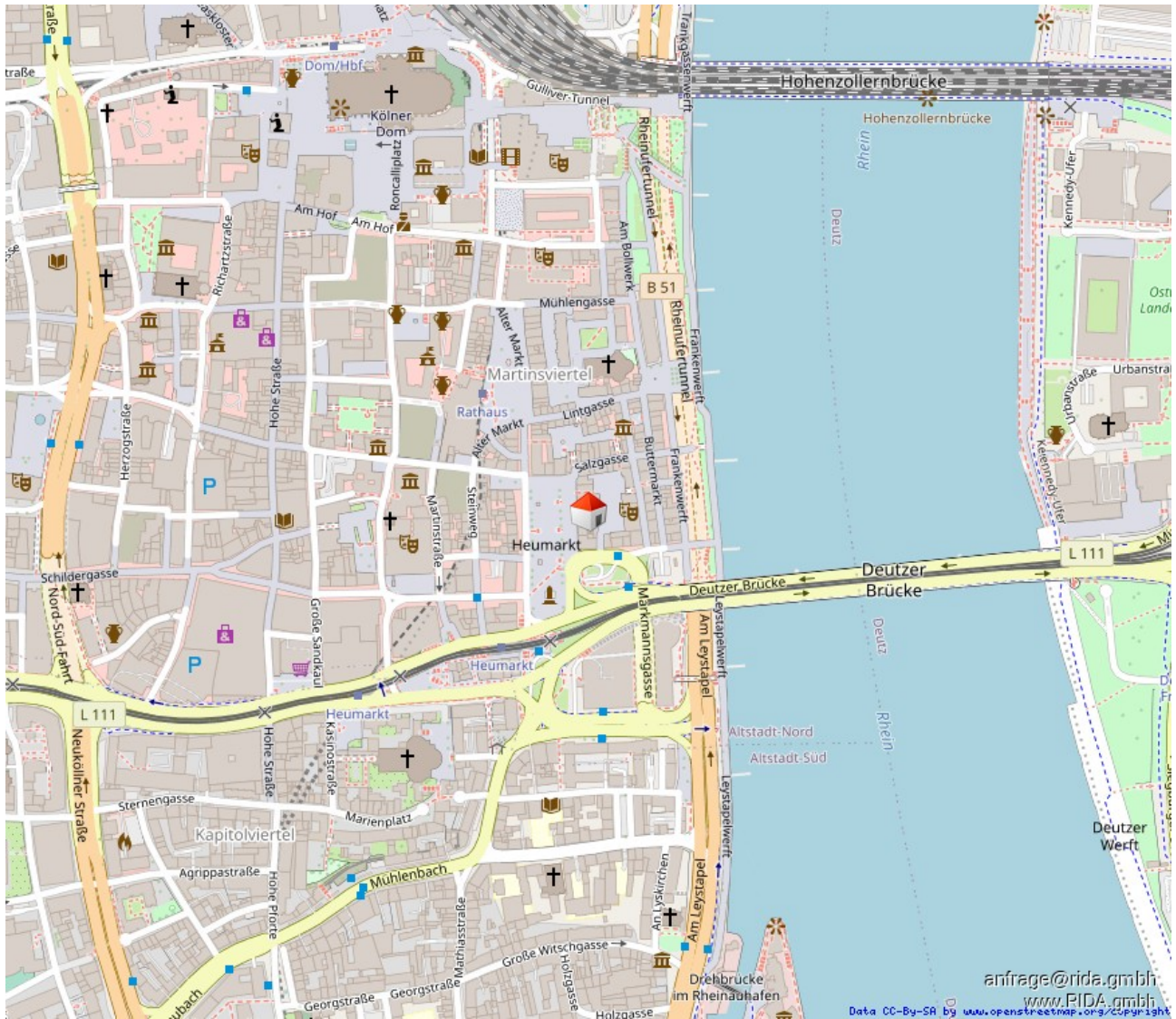
Beyhan Serifi
RIDA GmbH
Bonner Straße 12
51379 Leverkusen

Tel. +49 2171 401 78-99

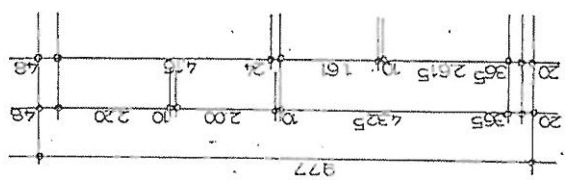
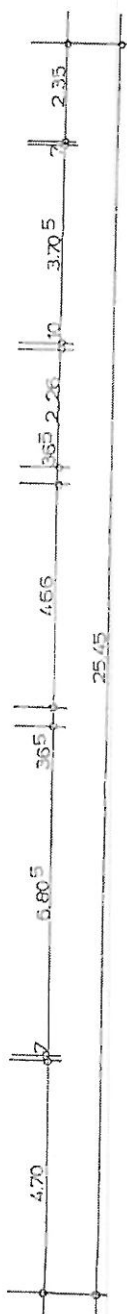
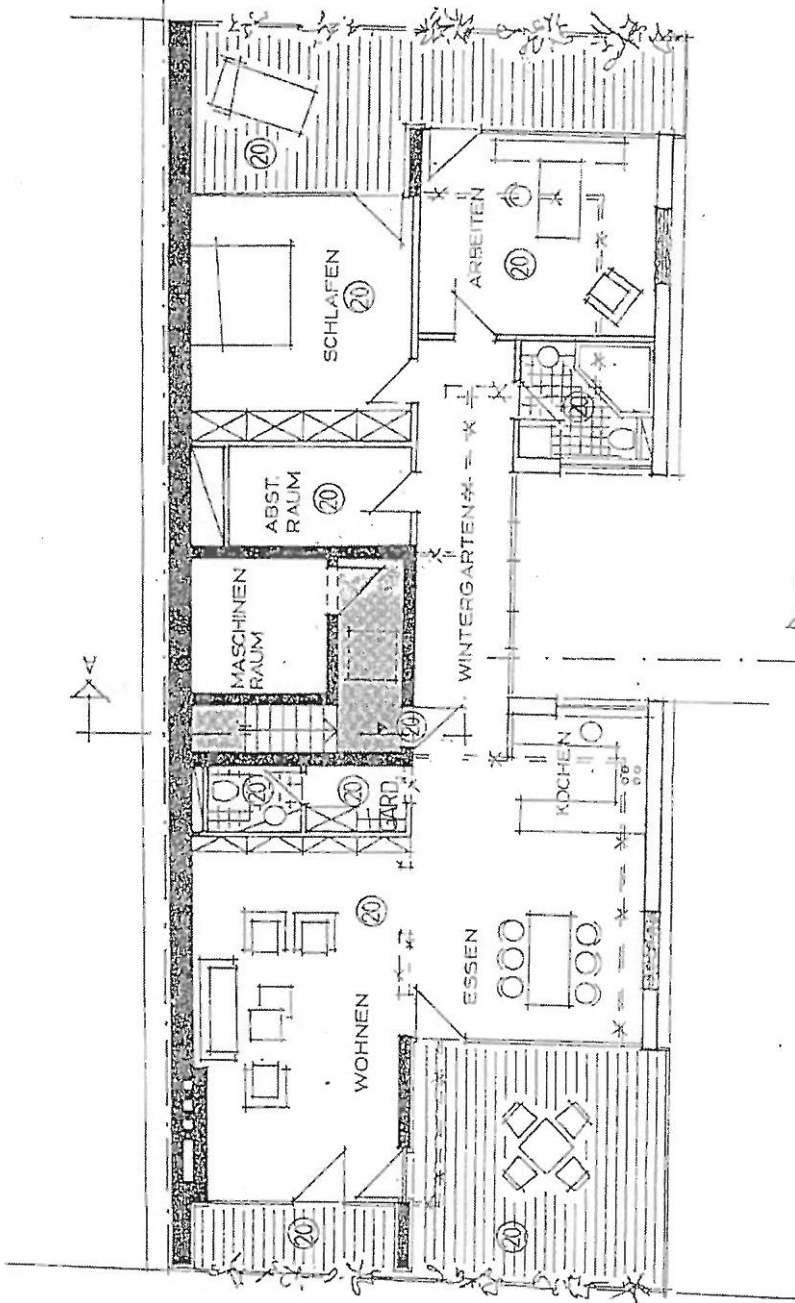
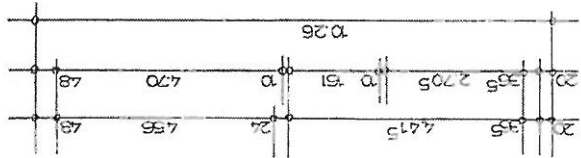
Fax +49 2171 40 178-98
bs@rida-immo.de

Rechtshinweis

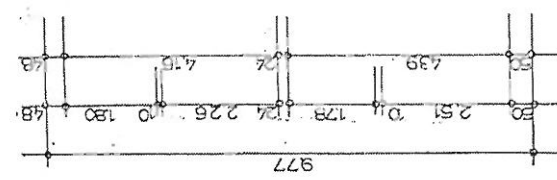
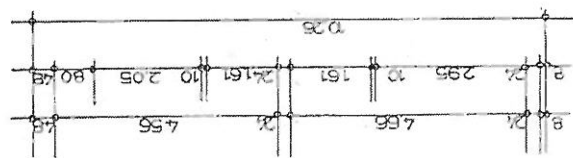
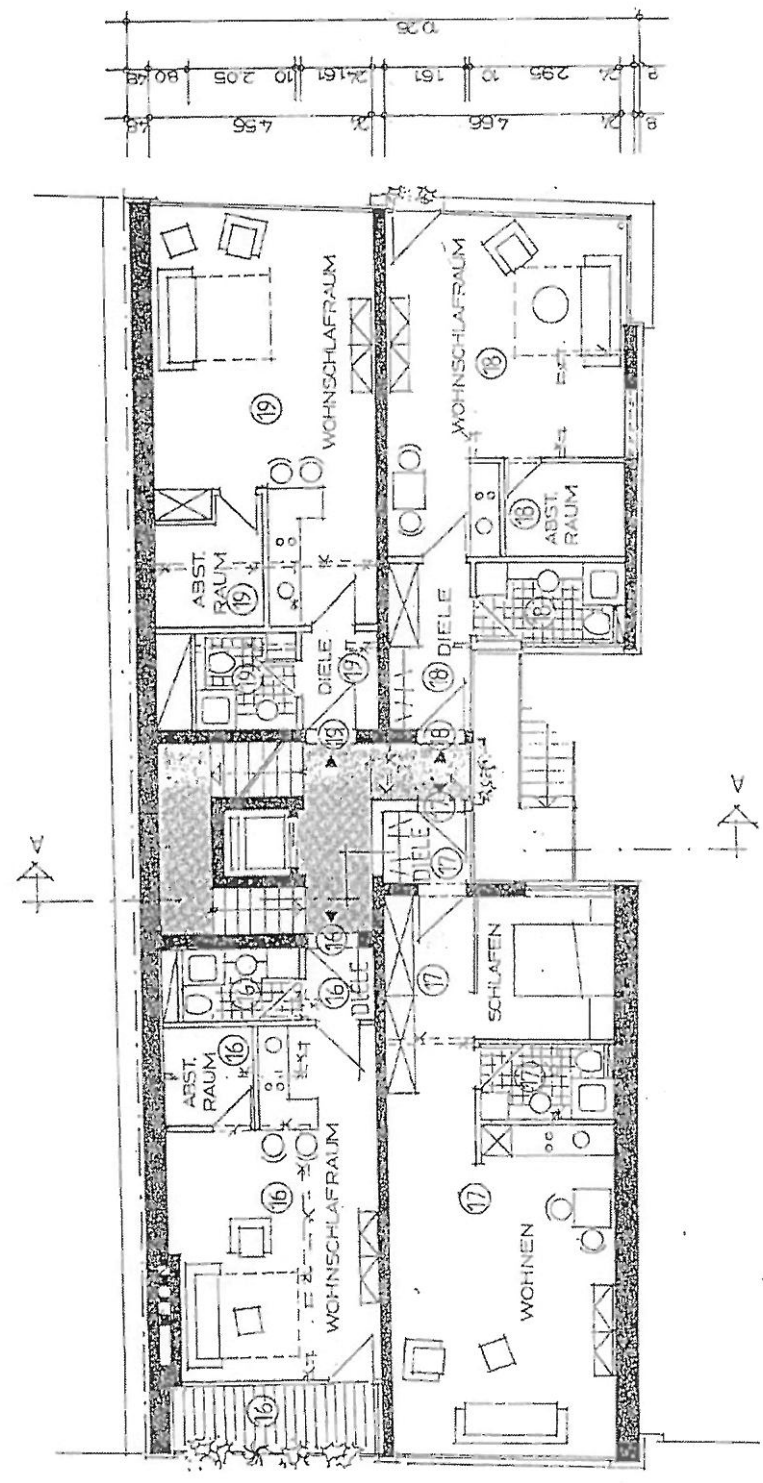
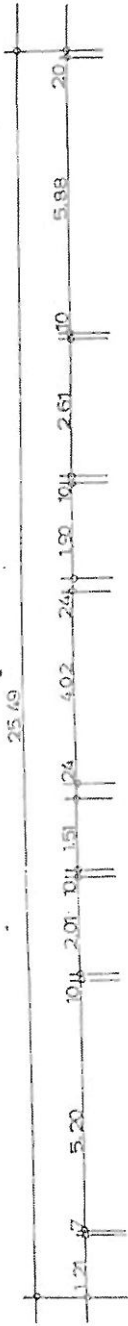
Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche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



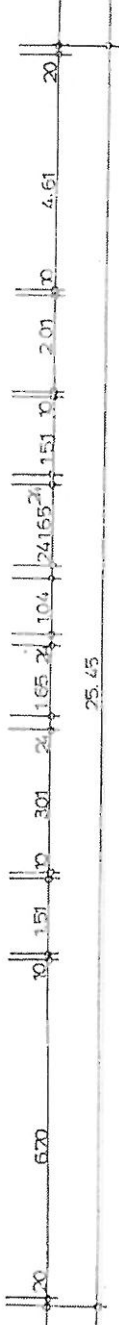
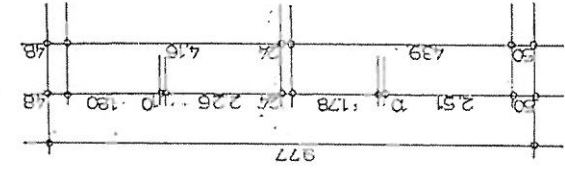
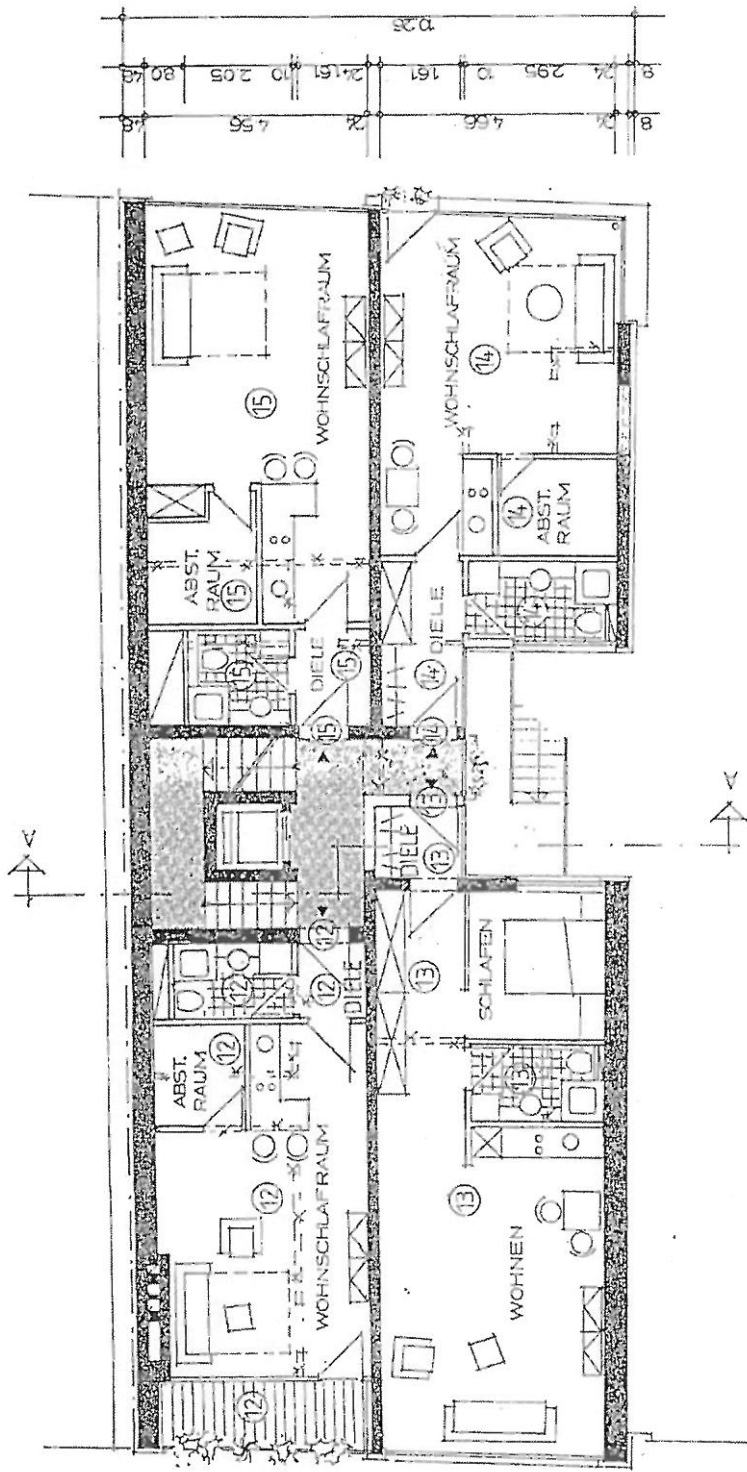
Lageplan



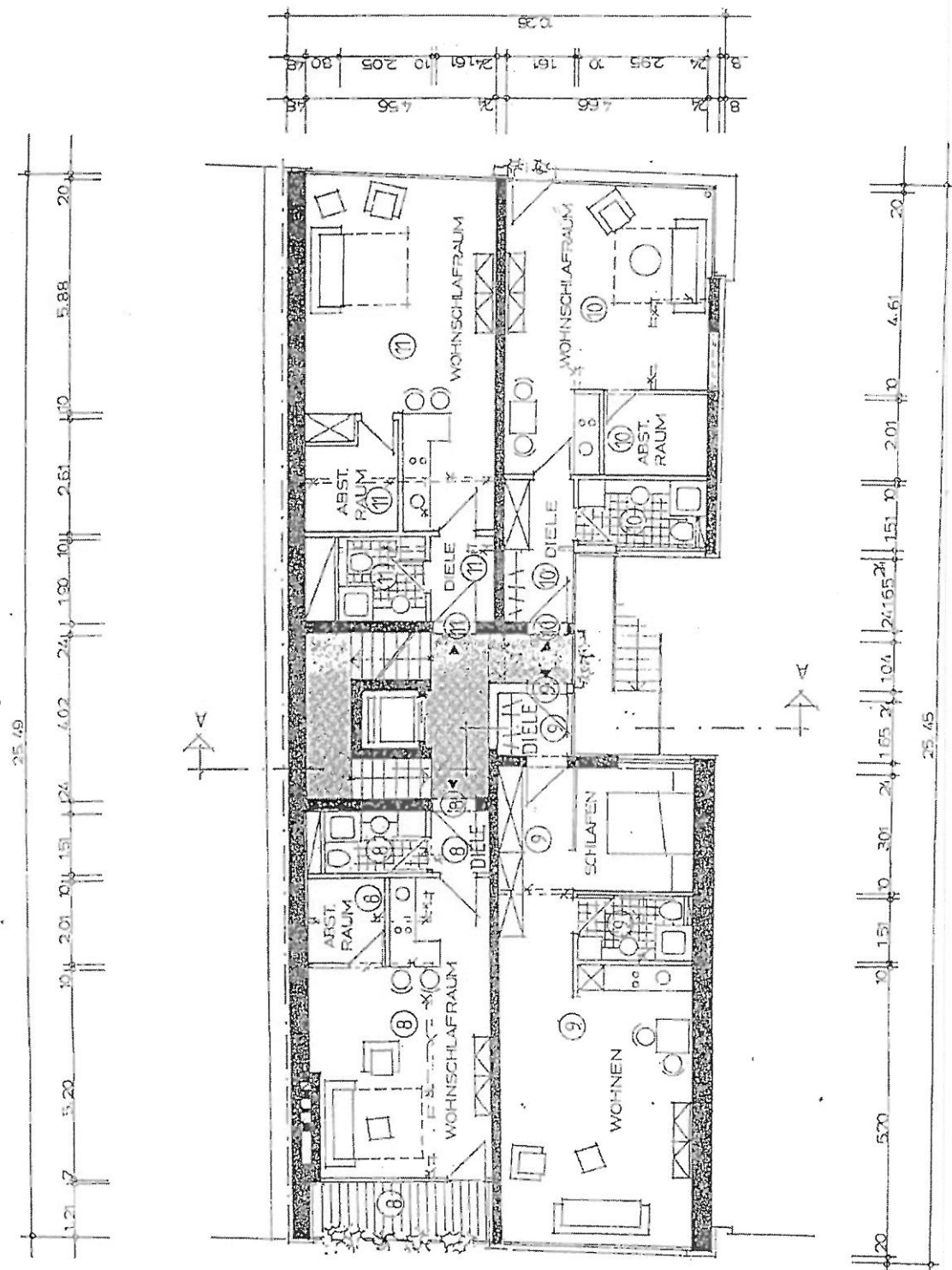
ZEICHNUNG:	Abgeschlossenseitplan	MASSTAB:	1:100	BLATT NR.:	9
			22.03.02		
Wohn- und Geschäftshaus - Heumarkt 50 - 50667 Köln					



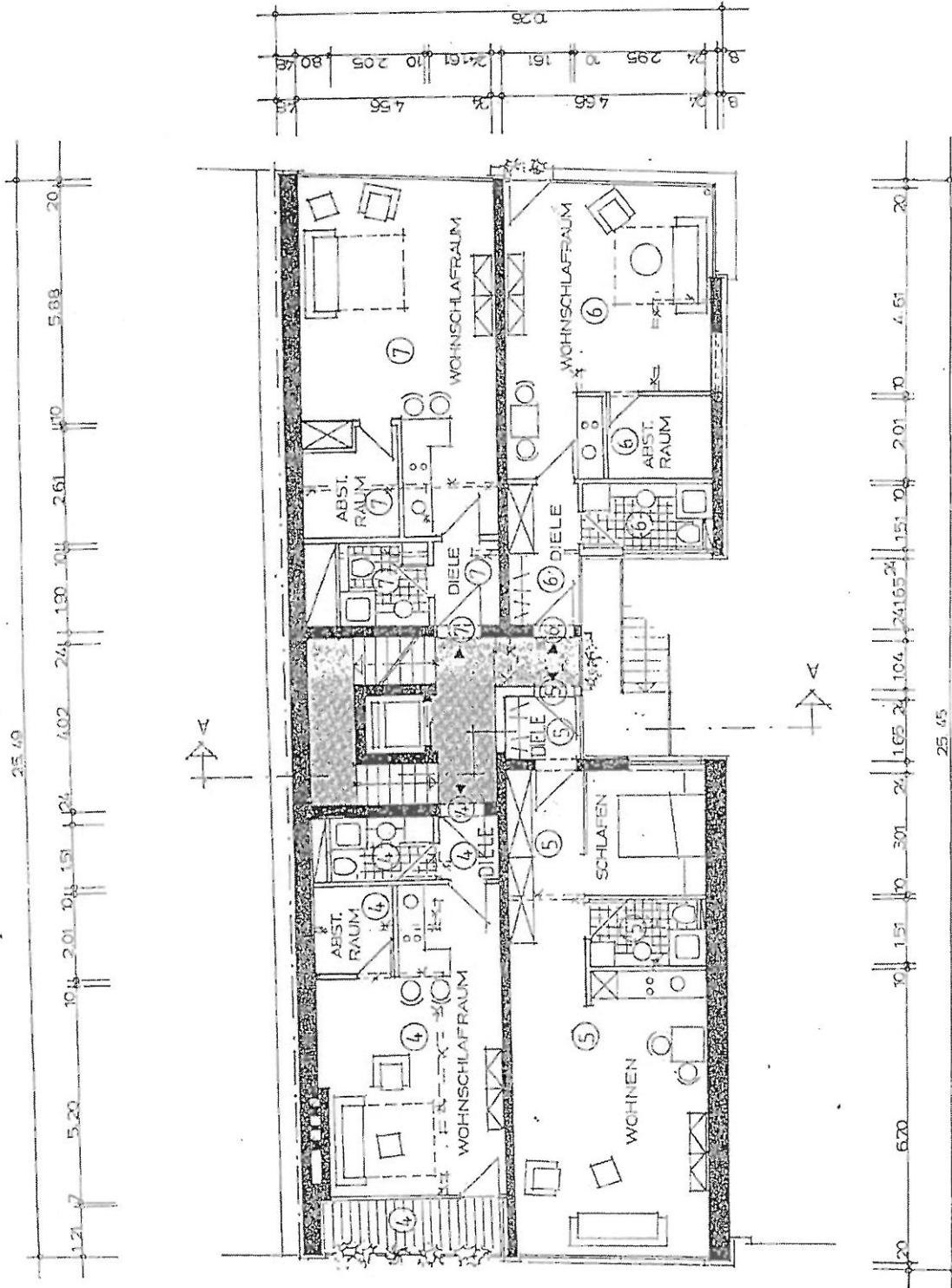
ZEICHNUNG	Abgeschlossenerhelisplan	
5. Obergeschoss	MASSTAB	1:100
	22.03.02	
Wohn- und Geschäftshaus - Heumarkt 50 - 50667 Kdln		BLATT NR. 8



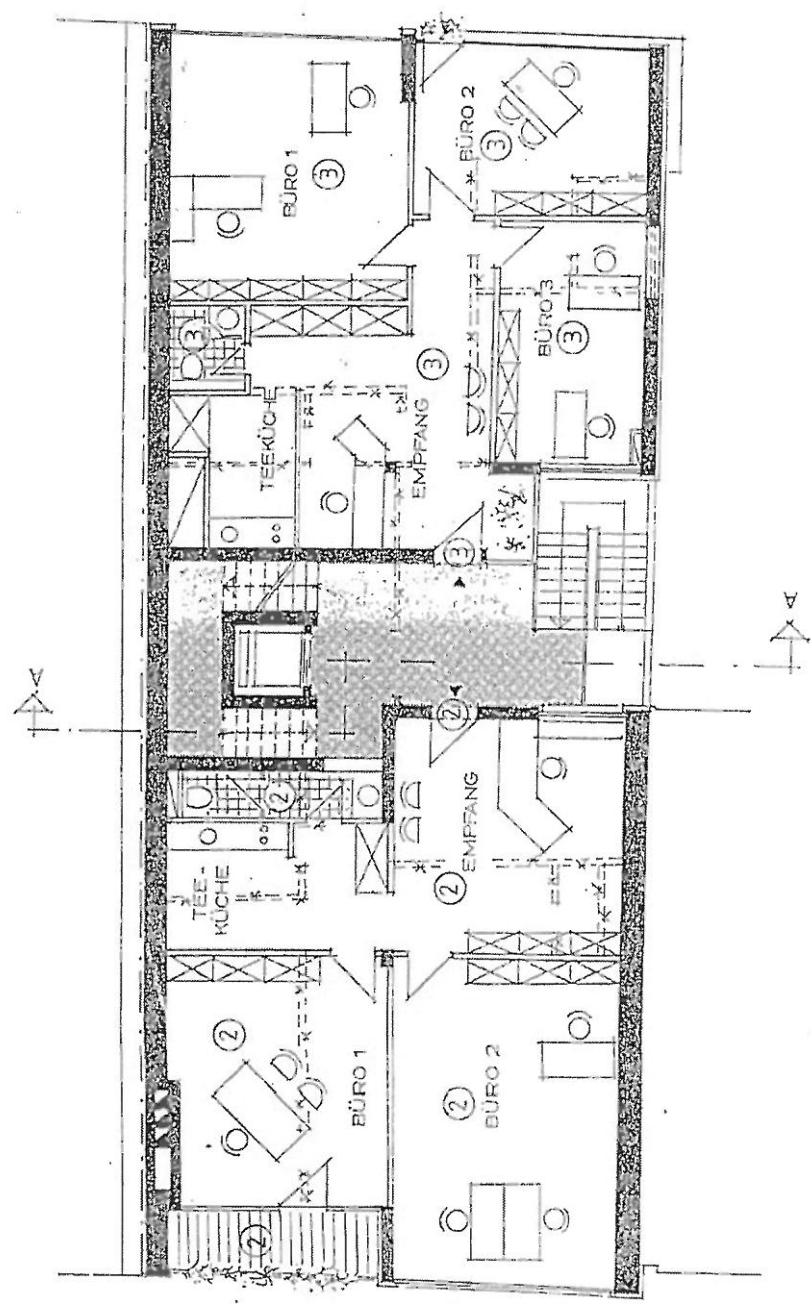
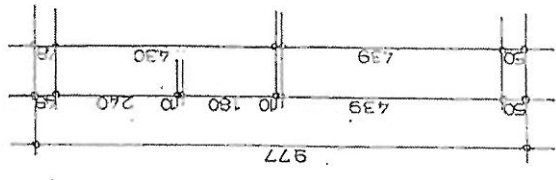
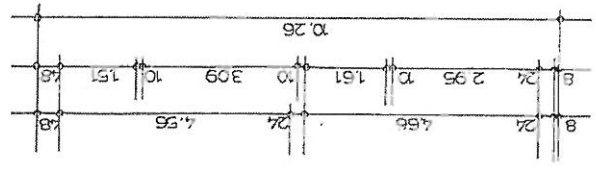
ZEICHNUNG	Abgeschlossenerheitsplan	MASSTAB	1:100	BLATT NR.	7
			22.03.02		
Wohn- und Geschäftshaus - Heumarkt 50 - 50667 Köln					



ZEICHNUNG	Abgeschlossheitsplan	MAßSTAB	1:100	BLATT NR.	6
3. Obergeschoss		22.03.02			
Wohn- und Geschäftshaus - Heumarkt 50 - 50667 Köln					

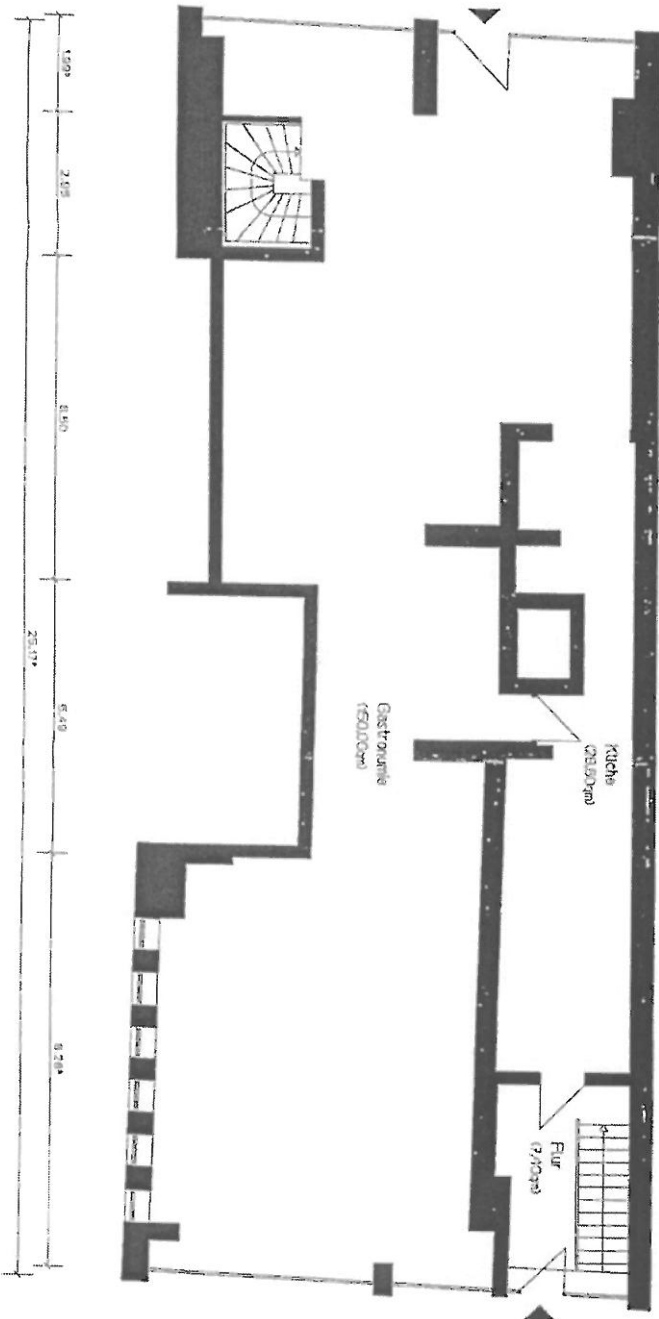
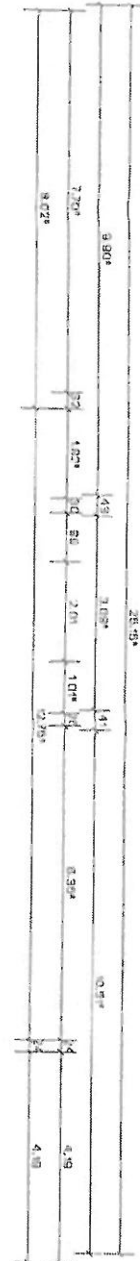


ZEICHNUNG:	Abgeschlossener Teilplan	MASSSTAB:	1:100	BLATT NR.:	5
			22.03.02		
2. Obergeschoss		Wohn- und Geschäftshaus - Heumarkt 50 - 50667 Köln			

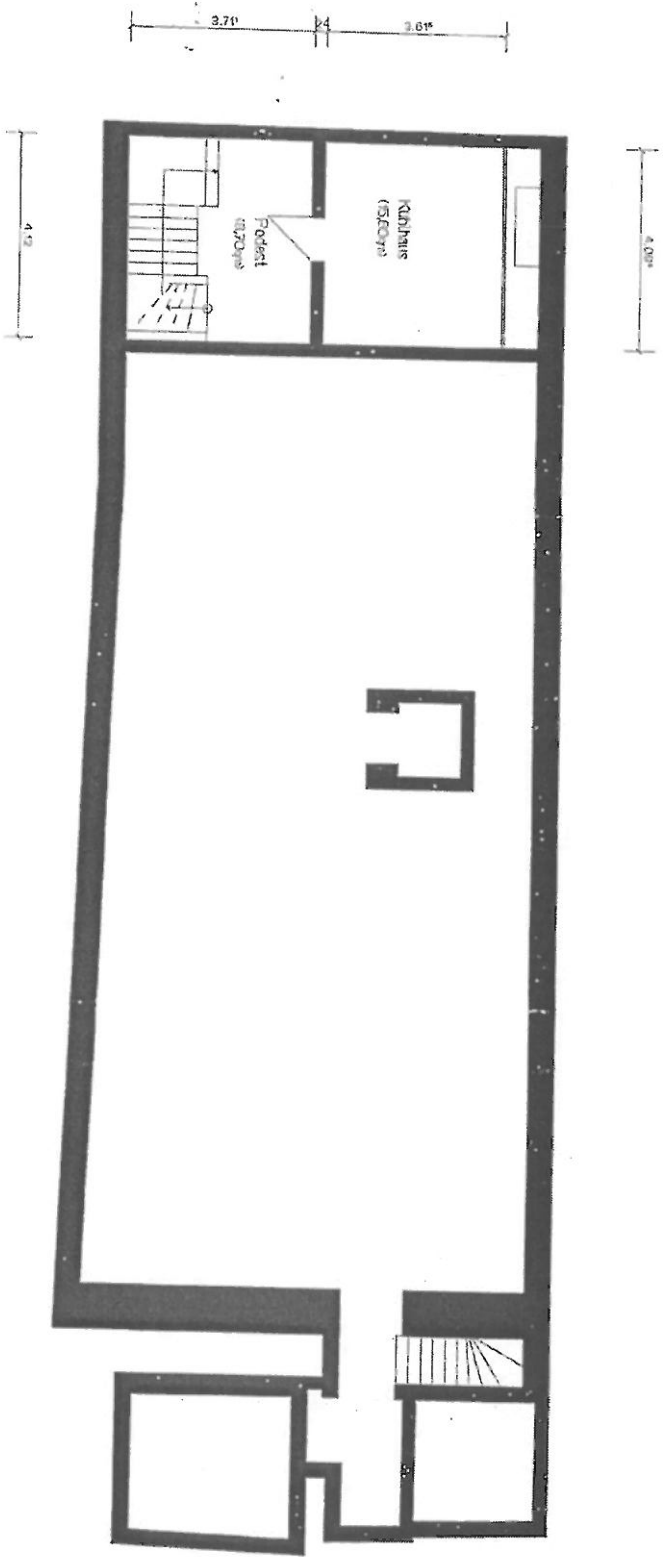


ZEICHNUNG:	Abgeschlossenheitsplan
MASSTAB:	1:100
PLATT NR.	4
22.03.02	
Wohn- und Geschäftshaus - Heumarkt 50 - 50667 Köln	

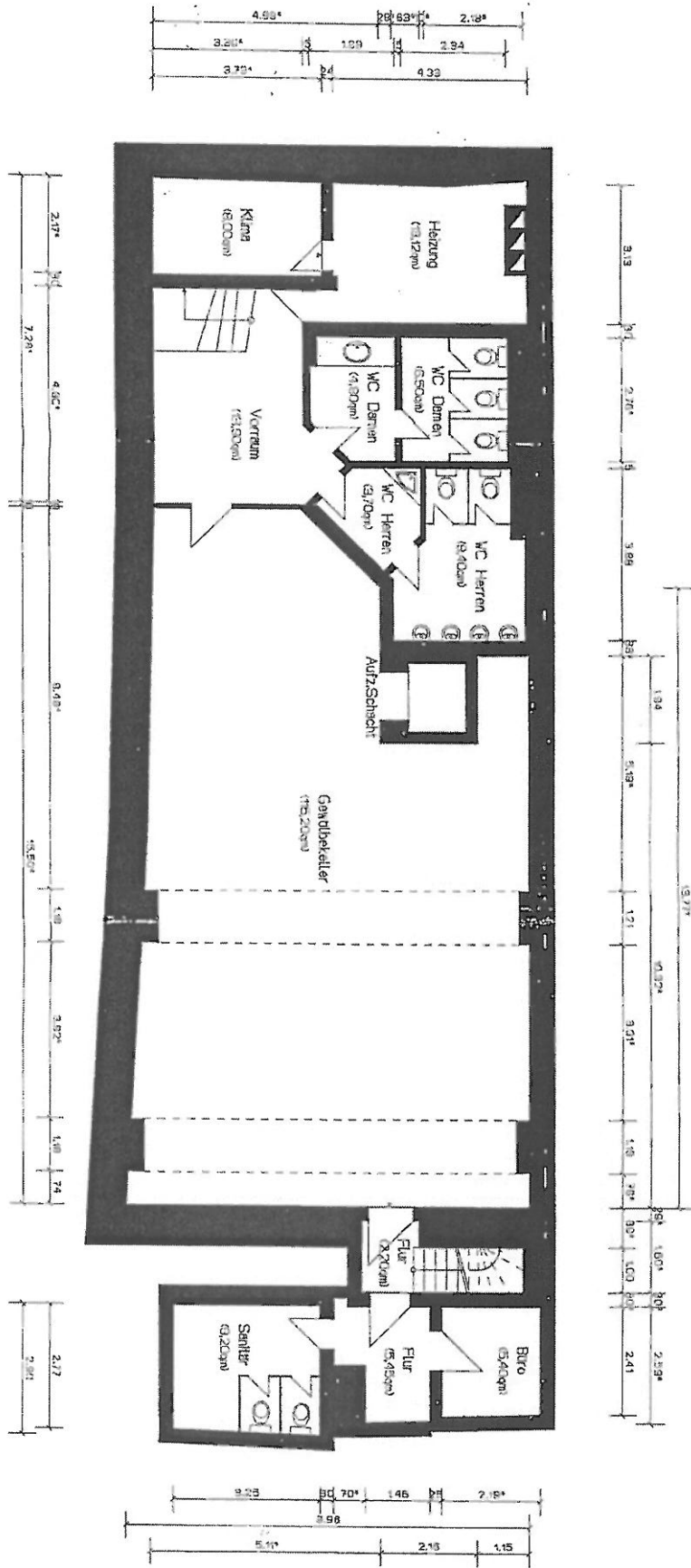
Heumarkt



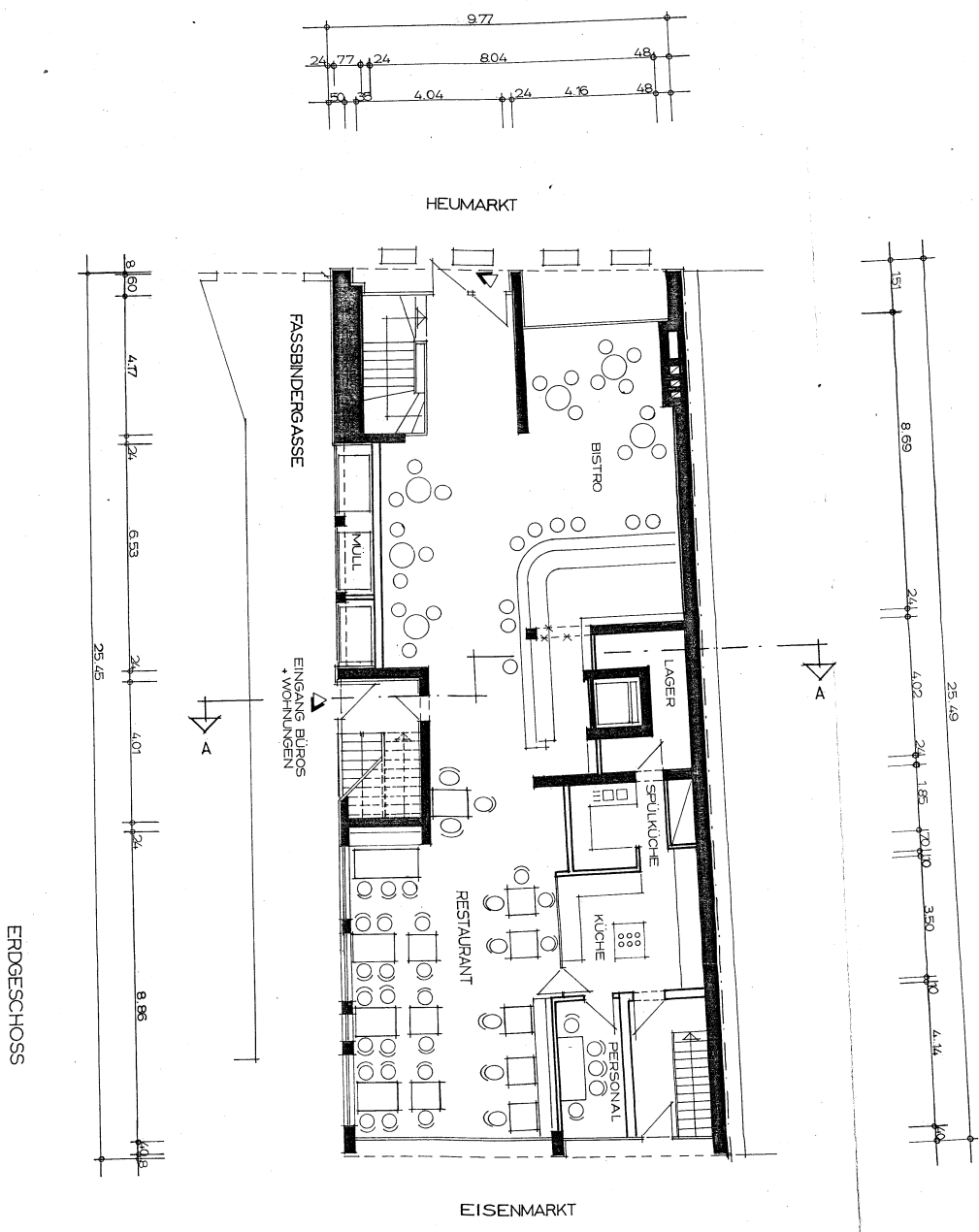
ZITIERUNG	
Aufmassplan	
EG/Gastronomie	
Objekt:	Köln, Heumarkt 50
Architekt: HANS JOACHIM WILF, LANGENFELD	
Maßstab:	1:100
Datum:	2002 - 09
1	



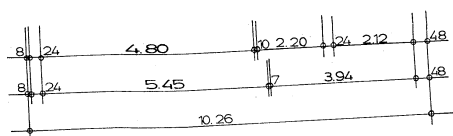
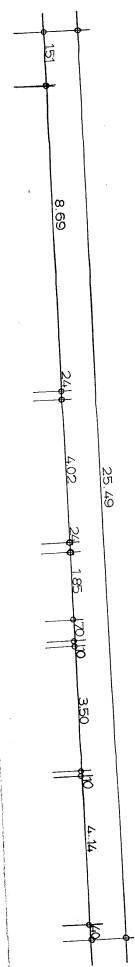
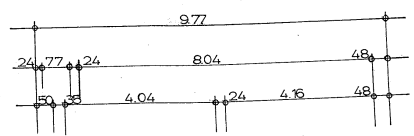
ZEICHNUNG		Architekt HANS-JOACHIM WILLE, LANGENFELD	
Aufmessplan		Vermaßstab 1:100	
Kellergeschoss 1		MÄRZ 2002 - EIG.	
Objekt	Köln, Heumarkt 50	21	



SECCON/ARV		Architekt HANS-JOACHIM WILLE, LANGENFELD	
Aufmassplan		1:100	
Kellergeschoss 2		M/J 2002 - RM	
Objekt: Kfm, Heumarkt 50		3	



ERDGESCHOSS



Geführt zur Baugenehmigung

Nr. 63.7/B-1-1-0-0-0-5-5 / 1.9.95

Köln am ... 2.0.11.1994
Stark & Koch
 Bauingenieuramt
 im Auftrag *Rohlf*

- Bestand
- Planung
- ≠ Abbruch

Horst Stassen K. SONNENSCHEN GMBH & CO
 Architekt - Dipl.-Ing. **Baumstr. 10**
 Große Neugasse 40 50667 Köln
 50667 Köln
 Tel./Fax (02 21) 25 68 64
1. 2. 3. 4. 5.

BAUANTRAG

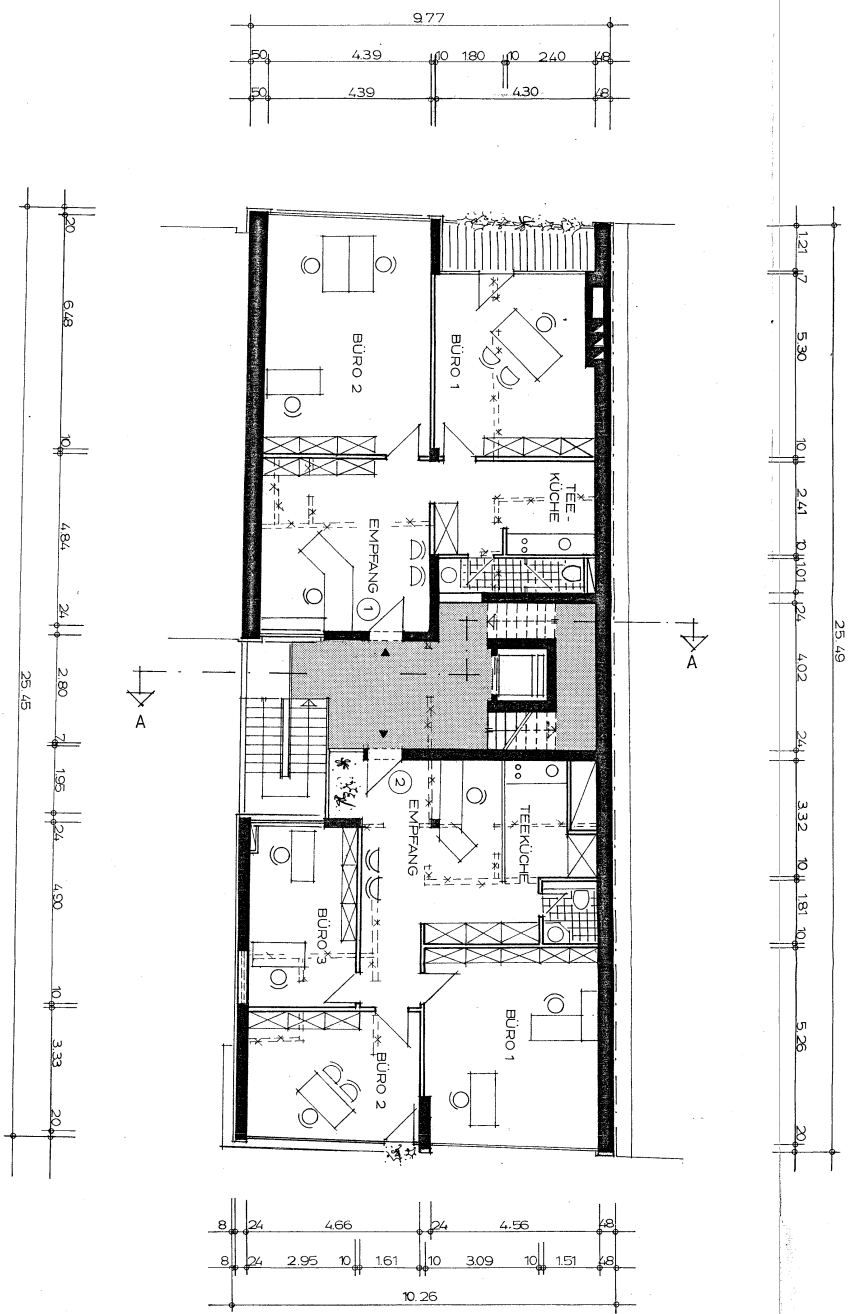
Projekt
 Sanierung des Wohn-
 und Geschäftshauses
 Heumarkt 50, Köln

Bauherr
 Werner G. Arenz
 Generalbau GbmbH
 Holzriegelstraße 7
 51069 Köln-Deilheck
 Telefon 690 40 33-34

Plan
 M.1:100 - 9.12.1994
 ERDGESCHOSS

Planung

REINHACK
 ARCHITECTEN
Reinhack
 Mornmensestraße 140 50735 Köln
 Fon 021/480 3444 Fax 021/45 61 16



1. OBERGESCHOSS

Gefordert zur Baugenehmigung

Nr. 03/4/B-1-10.000.5-g / 1.9.95

Köln den 2. April 1995

Stadt Köln

der Dienstleister

Baurechtsamt

im Auftrag

- Bestand
- Planung
- Abbruch

Herbert Strasson
Architekt - Dipl.-Ing.
Gröde Neugasse 40
50667 Köln
Tel./Fax 02 21 25 68 64

K. SONNENSCHEN GMBH & CO
BAUVERLEHUNG
Gröde Neugasse 40 50667 Köln
Tel. / Fax 02 21 25 69 64

BAUANTRAG

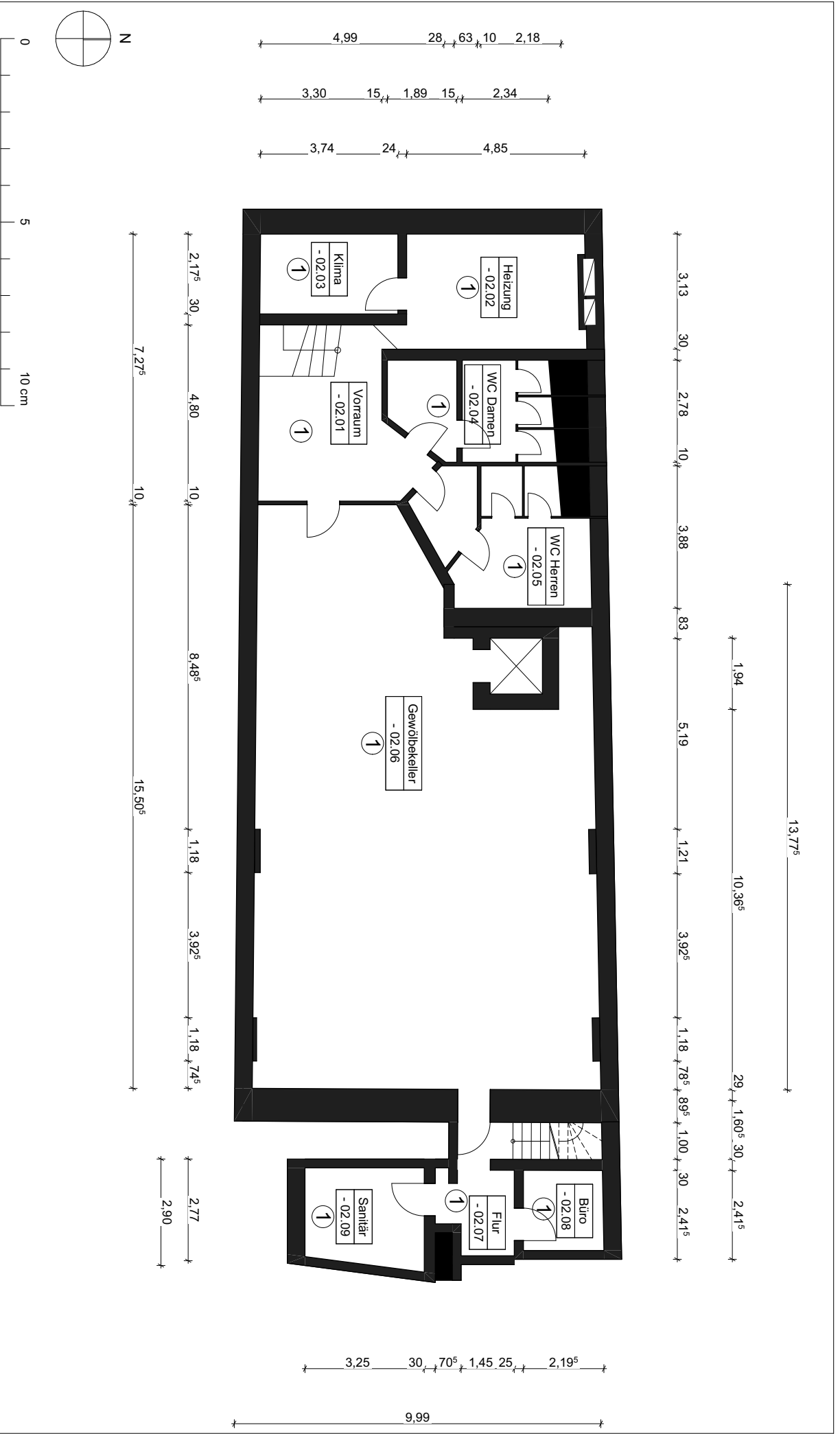
Projekt
Sanierung des Wohn-
und Geschäftshauses
Heumarkt 50, Köln

Bauherr
Werner G. Arenz
Generalebau GmbH
Hirtfeldstraße 7
51089 Köln-Dellbrück
Telefon 680 40 33-34

Plan
M 1:100 9. 12. 1994
1. OBERGESCHOSS

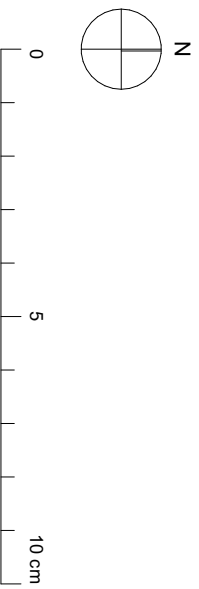
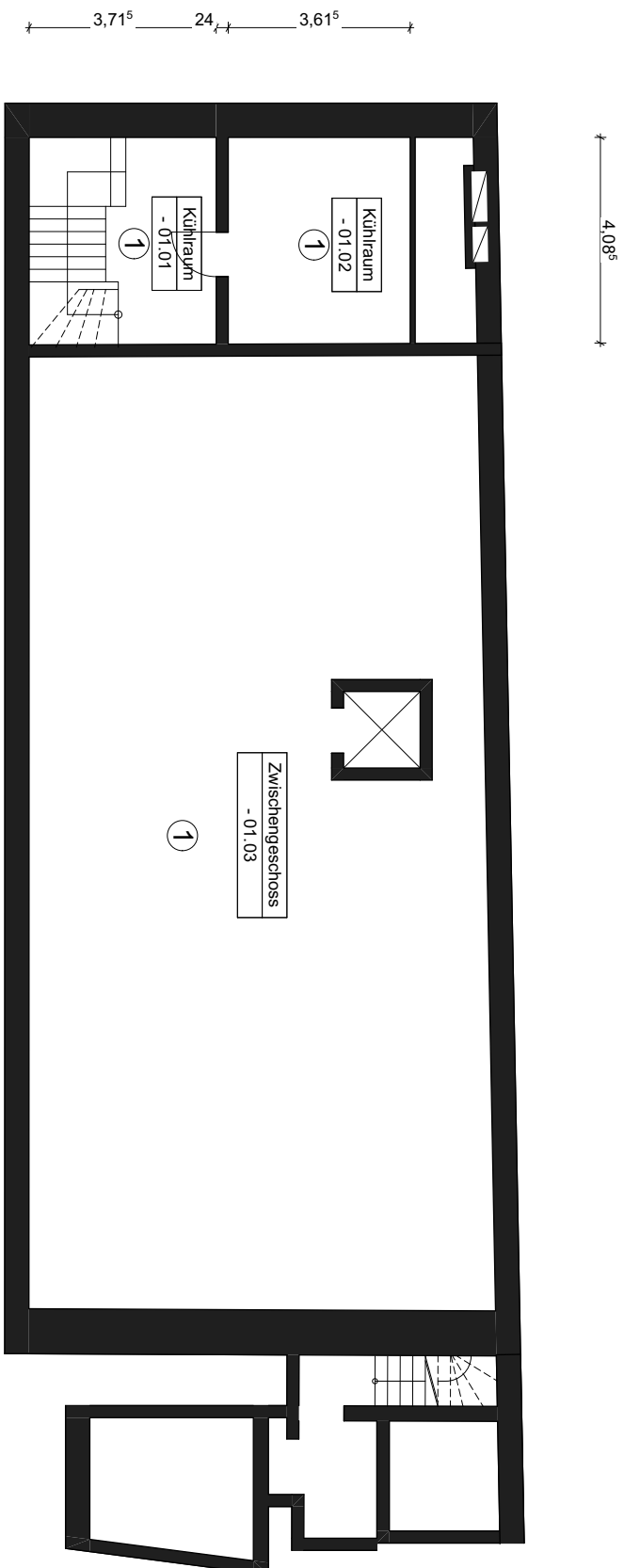
Planung

RENATE HÄCK
ARCHITECTIN
Heumarktstraße 120, 50935 Köln
Fon 0221/499 24 44 Fax 0221/493 54 16



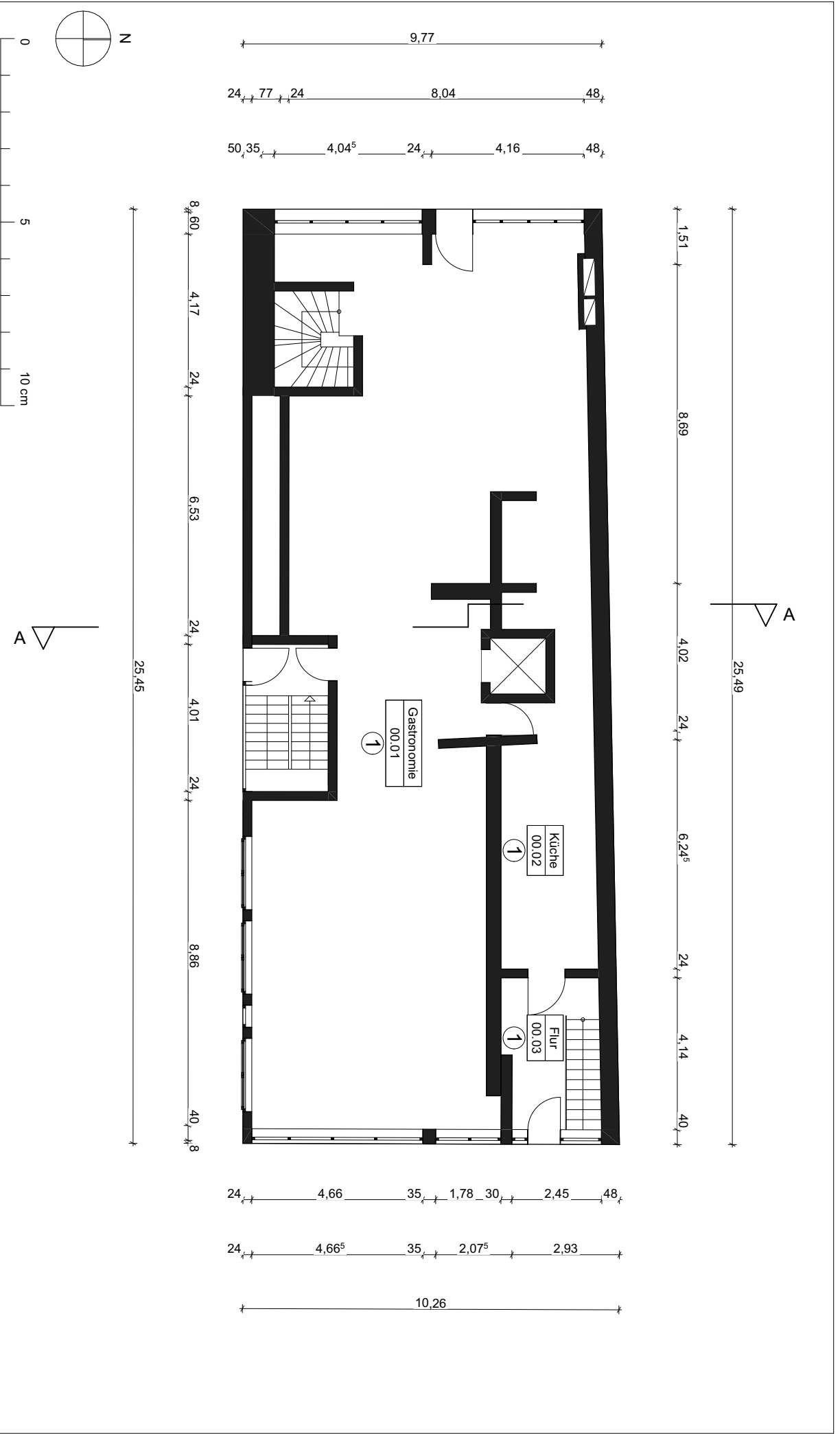
ARCHITEKT: LARS PUFF ARCHITEKT	PHASE: BAUWEHR:	BAUVORHABEN: 275 Abgeschlossenenheit MfH Heurnark Heurnark 50 50667 Köln	BLATTFORMAT, MAßSTAB: DIN A3 M 1:100	ÄNDERUNG: INDEX DATUM:	PLAN: GRUNDRISSE 275-A-001
ANSCHRIFT: FRIESENSTRASSE 50 50670 KÖLN FON +49 221 94969564 INFO@HPA.DE	BAUWEHR: X X 50667 X	ZEICH - DATUM: 24.05.2022	GEZ TH	ZEICH - NR	

VORBEREITUNG



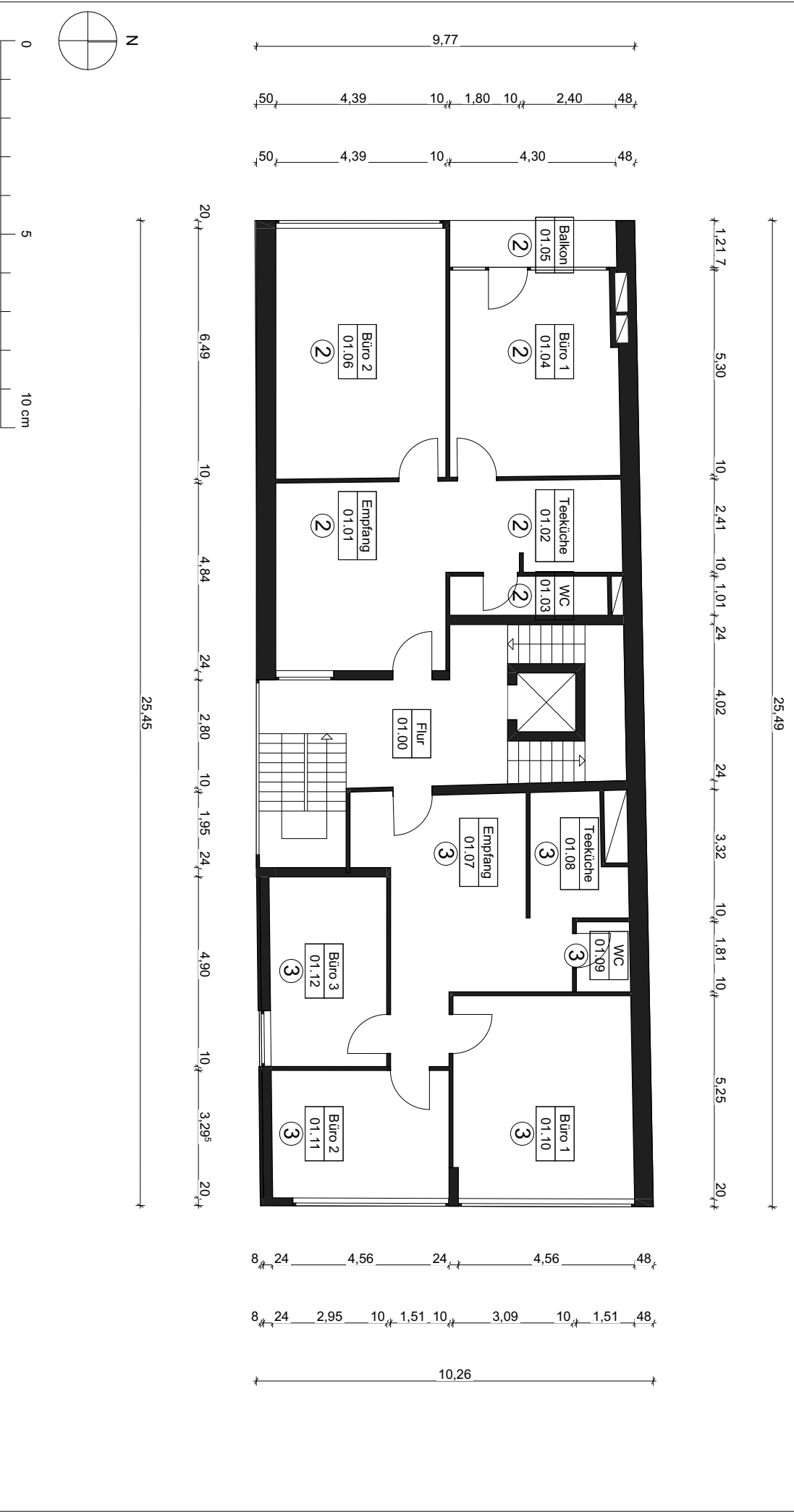
ARCHITECT: LARS PUFF ARCHITEKT		PHASE: ABGESCHLOSSENHEIT	
ANSCHRIFT: FRIESENSTRASSE 50 50670 KÖLN FON +49 221 94969564 INFO@HPA.DE		BAUHERR: X X 50667 X	
HPA+ ARCHITEKT		BAUVORHABEN: 275 Abgeschlossenhheit MfH Heumark Heumark 50 50667 Köln	
ZEICH - DATUM: 24.05.2022		ZEICH - DATUM: 24.05.2022	
BLATTFORMAT, MAßSTAB: DIN-A3 M 1:100		GEZ TH	
ANDERUNG:		INDEK, DATUM:	
PLAN:		ZEICH - NRS	
GRUNDRISS ZWISCHENGESCHOSS		275-AA-002	

VORBEREITUNG



ARCHITEKT: LARS PUFF ARCHITEKT	PHASE: ABGESCHLOSSENHEIT	BAUVORHABEN: 275 Abgeschlossenheit MfH Heumarkt Heumarkt 50 50667 Köln	BLATTFORMAT, MAßSTAB: DIN-A3 M 1:100	ÄNDERUNG: 	PLAN:
ANSCHRIFT: FRIESENSTRASSE 50 50670 KÖLN FON +49 221 94969564 INFO@HPA.DE	BAUHERR: X X 50667 X	ZEICH - DATUM: 24.05.2022	GEZ TH	INDEX, DATUM: 	ZEICH - NR:
HPA+ ARCHITEKTUR		GRUNDRISS ET 275-AA-003			

VORBEREITUNG



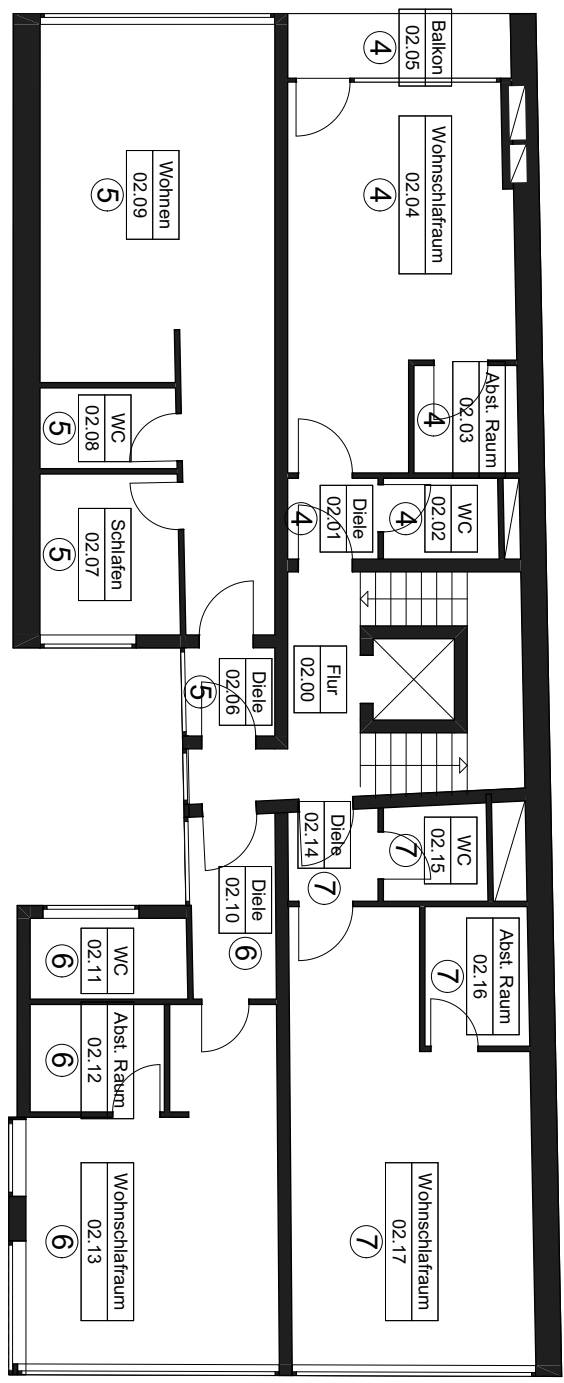
ARCHITEKT: LARS PUFF ARCHITEKT	PHASE: ABGESCHLOSSENHEIT	BAUVORHABEN: 275 Abgeschlosseneinheit MfH Heumarkt	BLATTFORMAT, MAßSTAB: DIN-A3 M 1:100	ÄNDERUNG:	PLAN:
ANSCHRIFT: FRIESENSTRASSE 50 50670 KÖLN FON +49 221 94969564 INFO@HPA.DE	BAUHERR: X X 50667 X	ZEICH - DATUM: 24.05.2022	GEZ TH	INDEX, DATUM:	ZEICH - NR: 275-AA-004
HPA+ ARCHITEKTUR		GRUNDRISS 1. OG			

VORBEREITUNG

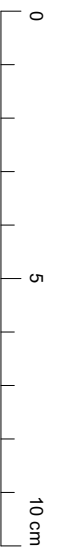
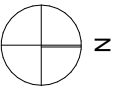
25,49

1,21 7, 5,20, 10, 2,01, 10, 1,51, 24, 4,02, 24, 1,90, 10, 2,61, 10, 5,88, 20

9,77
50, 2,51, 10, 1,78, 24, 2,26, 10, 1,80, 48, 50, 4,39, 24, 4,16, 48



8, 24, 4,66, 24, 4,56, 48, 8, 24, 2,95, 10, 1,61, 24, 1,61, 10, 2,05, 80, 48, 10,26



ARCHITECT: LARS PUFF ARCHITEKT	PHASE: ABGESCHLOSSENHEIT	BAUVORHABEN: 275 Abgeschlosseneinheit MfH Heumarkt	BLATTFORMAT, MAßSTAB: DIN-A3 M 1:100	ÄNDERUNG:	PLAN:
ANSCHRIFT: FRIESENSTRASSE 50 50670 KÖLN FON +49 221 94969564 INFO@HPA.DE	BAUHERR: X X 50667 X	ZEICH - DATUM: 24.05.2022	GEZ TH	INDEX, DATUM:	ZEICH - NR: 275-A-005
		HPA+ ARCHITEKT			

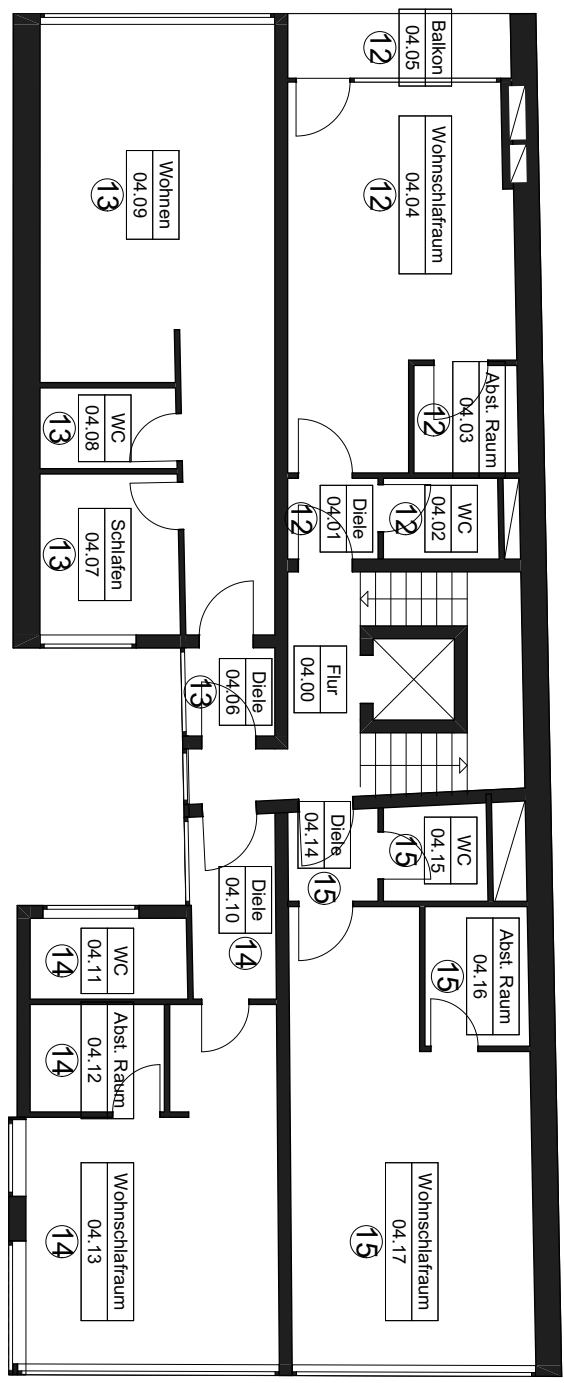
VORBEREITUNG

GRUNDRISS

25,49

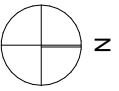
121,7 5,20 10,2 2,01 10,4 1,51 24,4 4,02 24,4 1,90 10,4 2,61 10,4 5,88 20,4

9,77
50 2,51 10 1,78 24 2,26 10 1,80 48
50 4,39 24 4,16 48



8 24 4,66 24 4,56 48
8 24 2,95 10 1,61 24 1,61 10 2,05 80 48
10,26

20 6,70 10 1,51 10 3,01 24 1,65 24 1,04 24 1,65 24 1,51 10 2,01 10 4,61 20
25,45



0 5 10 cm

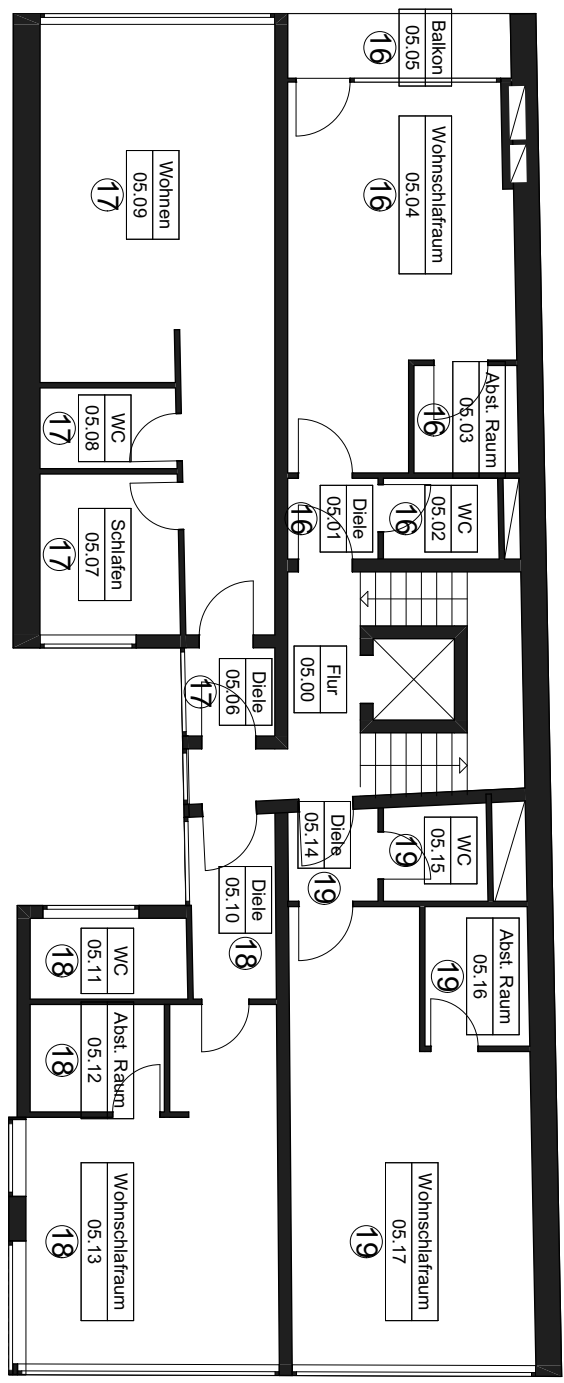
ARCHITKT: ANSCHRIFT: FRIESENSTRASSE 50 50670 KÖLN FON +49 221 94969564 INFO@HPA.DE	LARS PUFF ARCHITTEKT	PHASE: BAUHERR:	ABGESCHLOSSENHEIT	BAUVORHABEN: 275 Abgeschlosseneinheit MfH Heumarkt Heumarkt 50 50667 Köln	BLATTFORMAT, MAßSTAB: DIN A3 M 1:100	ÄNDERUNG:	PLAN:
		X X 50667 X		ZEICH - DATUM: 24.05.2022	GEZ TH		GRUNDRIß 275-A-007

VORBEZUG

25,49

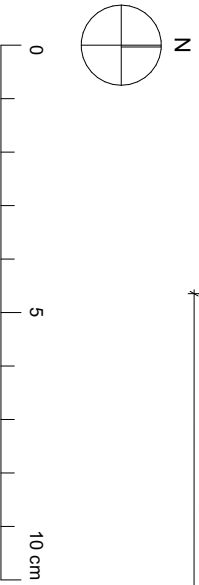
1,21 7 5,20 10 2,01 10 1,51 24 4,02 24 1,90 10 2,61 10 5,88 20

9,77
 50 2,51 10 1,78 24 2,26 10 1,80 48
 50 4,39 24 4,16 48



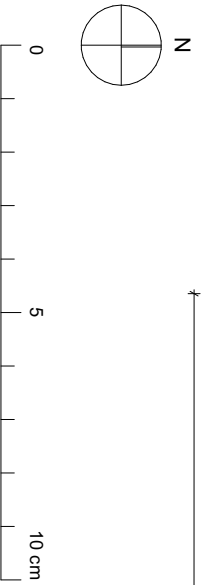
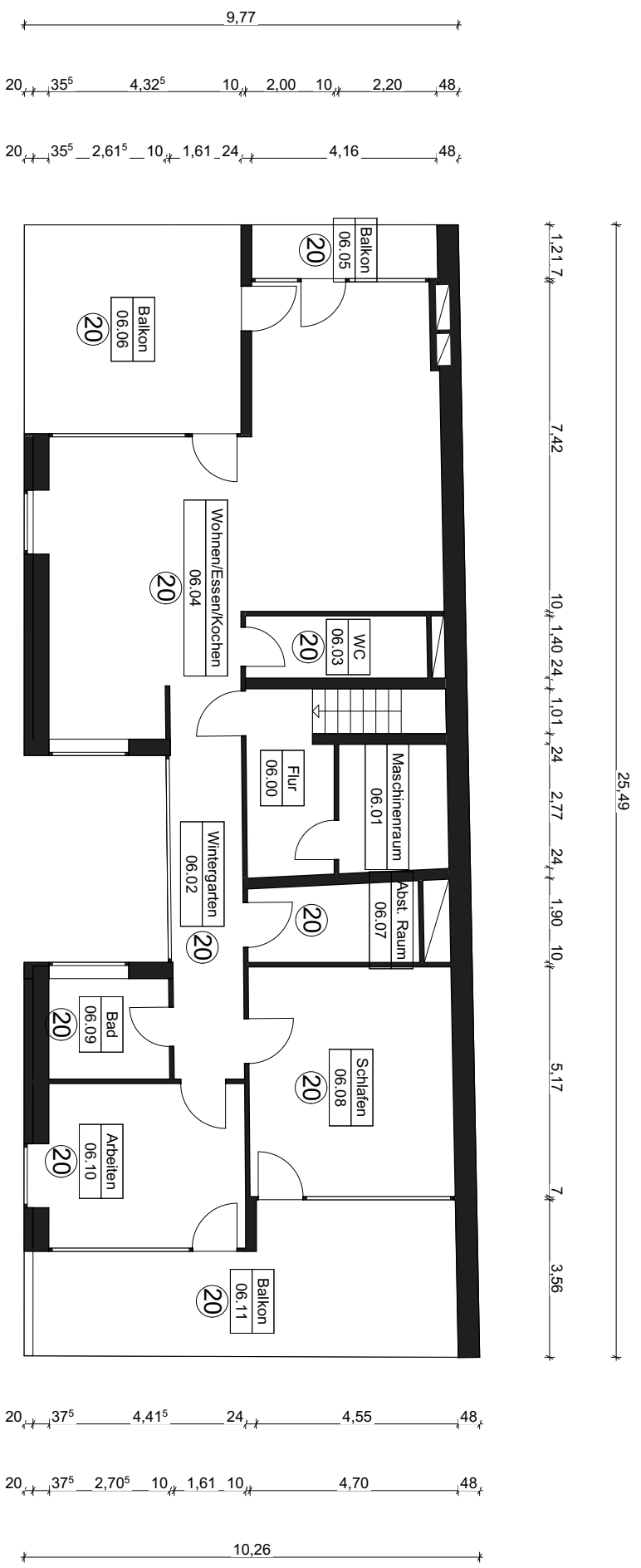
8 24 4,66 24 4,56 48
 8 24 2,95 10 1,61 24 1,61 10 2,05 80 48
 10,26

20 6,70 10 1,51 10 3,01 24 1,65 24 1,04 24 1,65 24 1,51 10 2,01 10 4,61 20
 25,45

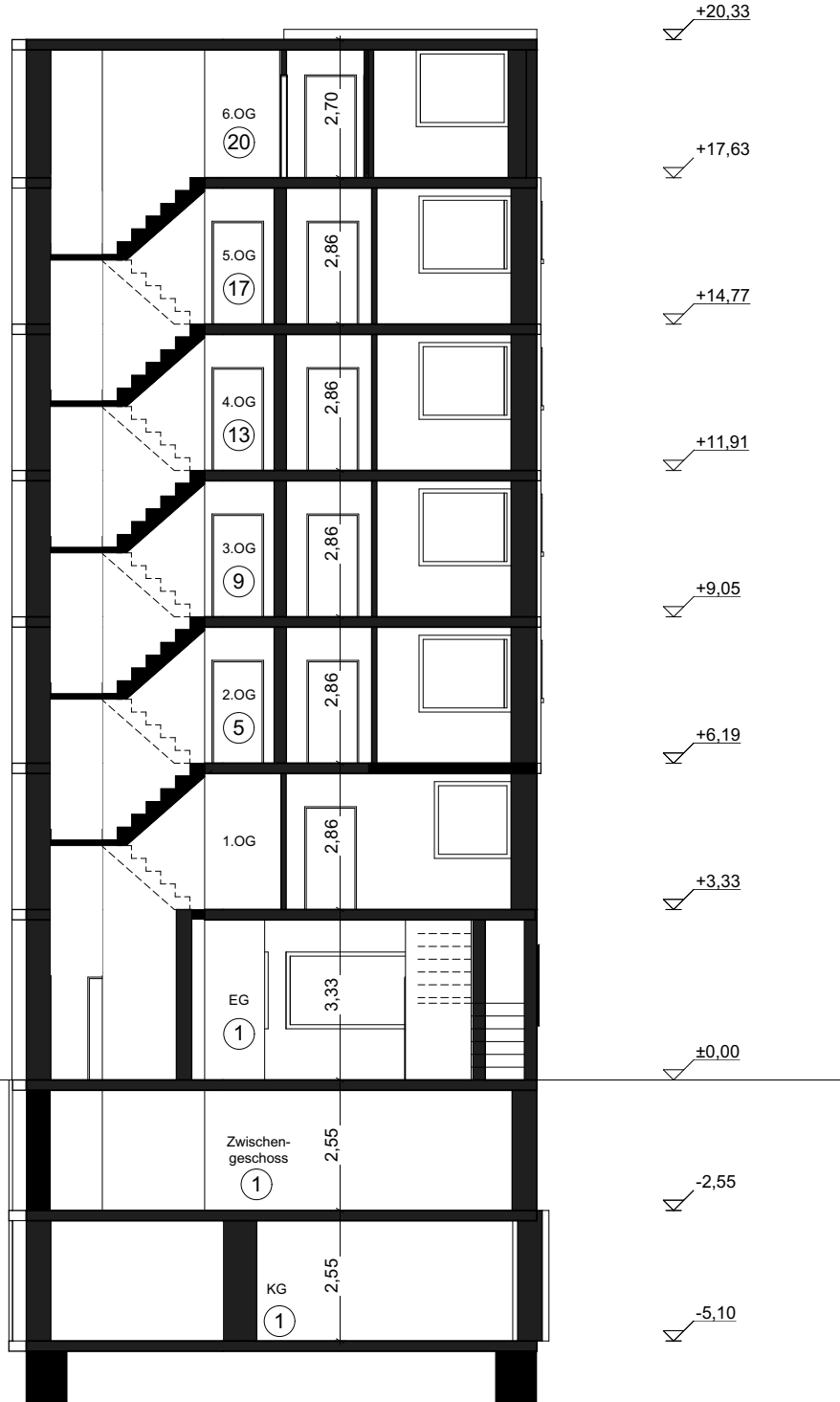


ARCHITEKT: LARS PUFF ARCHITEKT	PHASE: ABGESCHLOSSENHEIT	BAUVORHABEN: 275 Abgeschlosseneinheit M/FH Heumarkt Heumarkt 50 50667 Köln	BLATTFORMAT, MAßSTAB: DIN A3 M 1:100	ÄNDERUNG:	PLAN:
ANSCHRIFT: FRIESENSTRASSE 50 50670 KÖLN FON +49 221 94969564 INFO@HPA.DE	BAUHERR: X X 50667 X	ZEICH - DATUM: 24.05.2022	GEZ TH	INDEX, DATUM:	ZEICH - NR: 275-A-008
		HPA+ ARCHITEKT			

VORBEREITUNG

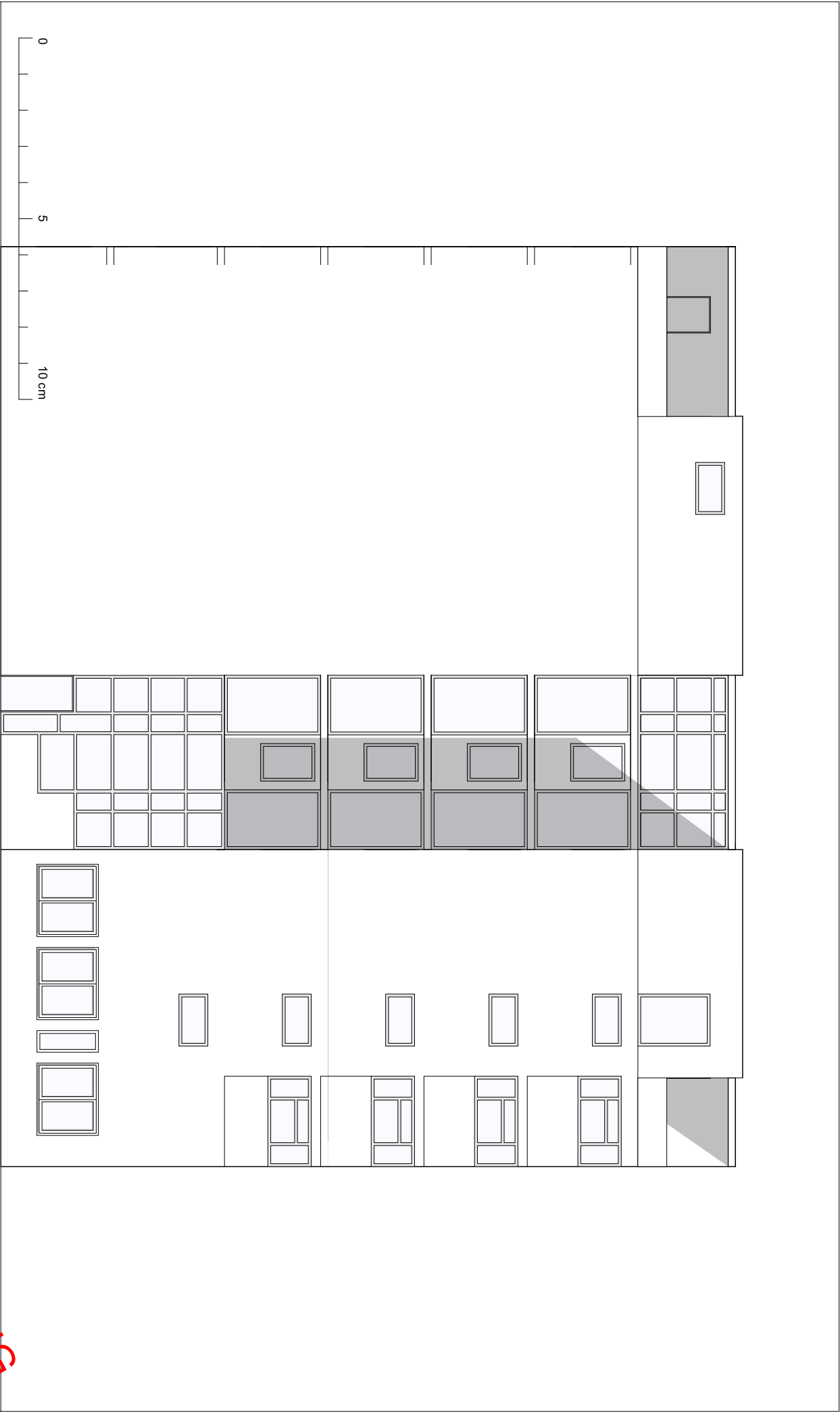


ARCHITEKT: LARS PUFF ARCHITEKT	PHASE: BAUHERR:	BAUVORHABEN: 275 Abgeschlossenhheit MfH Heurnark Heurnark 50 50667 Köln	BLATTFORMAT, MAßSTAB: DIN A3 M 1:100	ÄNDERUNG:	PLAN:
ANSCHRIFT: FRIESENSTRASSE 50 50670 KÖLN FON +49 221 94969564 INFO@HPA.DE	ABGESCHLOSSENHEIT X X 50667 X	ZEICH - DATUM: 24.05.2022	GEZ TH	INDEX DATUM:	ZEICH - NR 275-AA-009
HPA+ ARCHITEKTUR		GRUNDRISS & PLAN VORBEREITUNG			



<p>ARCHITEKT: HPA+ FRIESENSTRASSE 50 50670 KÖLN FON +49.221.94969564 INFO@HPA.DE</p>	<p>2754-010 Abgeschlossenheit MFH Heumarkt Heumarkt 50 50667 Köln</p>	<p>ABGESCHLOSSENHEIT EIT</p>	<p>BLATT-FORMAT, MASSTAB: DIN-A3 M 1:100</p>	<p>ÄNDERUNG:</p>	<p>PLAN: 2754-010 SCNITT A-A</p>
<p>BAUHERR: x</p>	<p>ZEICH - DATUM: 24.05.2022</p>	<p>GEZ: TH</p>	<p>INDEX, DATUM:</p>		

VORABZUG



ARCHITEKT: **LARS PUFF ARCHITEKT** PHASE: **ABGESCHLOSSENHEIT**

ANSCHRIFT: **FRIESENSTRASSE 50** BAUHERR: **X**

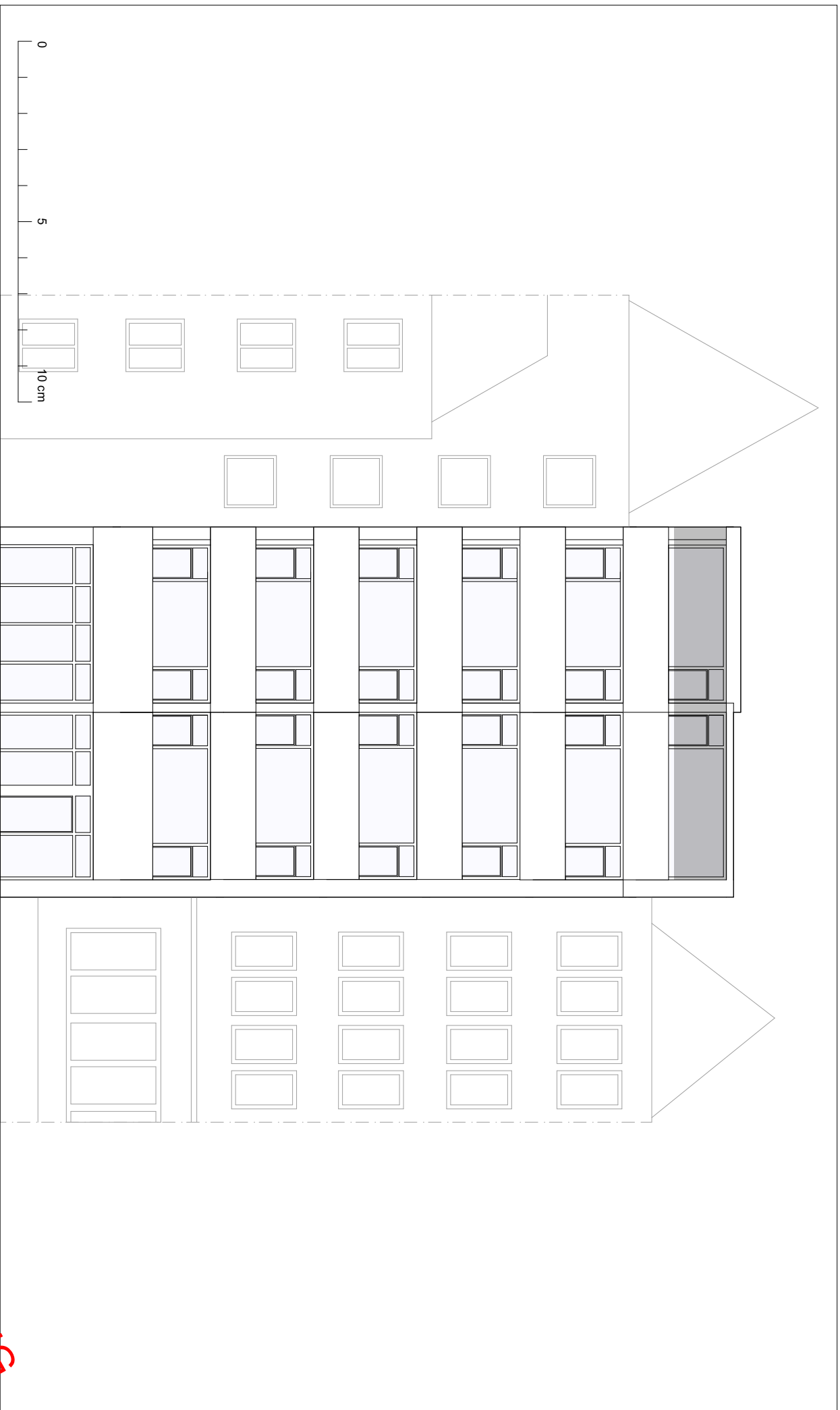
50670 KÖLN FON +49 221 94969564 **X**

INFO@HPA.DE ARCHITEKT: **HPA+** **50667 X**

BAUVORHABEN: **275 Abgeschlosseneinheit M/FH Heumarkt** ZEICH - DATUM: **24.05.2022**

BLATTFORMAT, MAßSTAB: **DIN-A3 M 1:100** GEZ: **TH** ANDERUNG: INDEX DATUM: ZEICH - NRS: **ANSICHT SÜD FAS RINNEBASSSE 275-A-011**

VORBEREITUNG



ARCHITEKT: **LARS PUFF ARCHITEKT**

ANSCHRIFT:

FRIESENSTRASSE 50
50670 KÖLN
FON +49 221 94969564
INFO@HPA.DE

HPA+

ARCHITEKT

PHASE:

BAUHERR:

ABGESCHLOSSENHEIT

X
X
50667 X

BAUVORHABEN:

275 Abgeschlossenheit M/FH Heumarkt
Heumarkt 50
50667 Köln

ZEICH - DATUM:
24.05.2022

BLATTFORMAT, MAßSTAB:

DIN-A3
M 1:100

GEZ
TH

ÄNDERUNG:

INDEX, DATUM:

PLAN:

ZEICH - NR:

ANSICHT OST HEUMARKT

275-AA-012

VORBEREITUNG



ARCHITEKT: **LARS PUFF ARCHITEKT**

PHASE: **ABGESCHLOSSENHEIT**

BAUVORHABEN: **275 Abgeschlossenhheit MfH Heurnark**

BLATTFORMAT, MAßSTAB: **DIN-A3
M 1:100**

ÄNDERUNG:

PLAN

ANSCHRIFT:

BAUHERR:

ZEICH - DATUM:

GEZ

INDEX DATUM:

ZEICH - NRS

**FRIESENSTRASSE 50
50670 KÖLN
FON +49 221 94969564
INFO@HPA.DE**

HPA+

Architekt

X
X
50667 X

50667 Köln

TH

ANSICHT WEST NEU MAKT

NORRZUG
275-AA-013

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013


Gültig bis: 30.07.2028

Registriernummer ² NW-2018-002083840

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Gastronomie/Büro		
Adresse	Heumarkt 50, 50667 Köln		
Gebäudeteil	Nichtwohnteil		
Baujahr Gebäude ³	1966, Sanierung 1996		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1995		
Nettogrundfläche ⁵	853 m ²		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas H, Strom-Mix		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input checked="" 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 Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen - 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 Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller



BZS Bauphysik
Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Funk
Armenhausgasse 3
86150 Augsburg

31.07.2018

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
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 ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

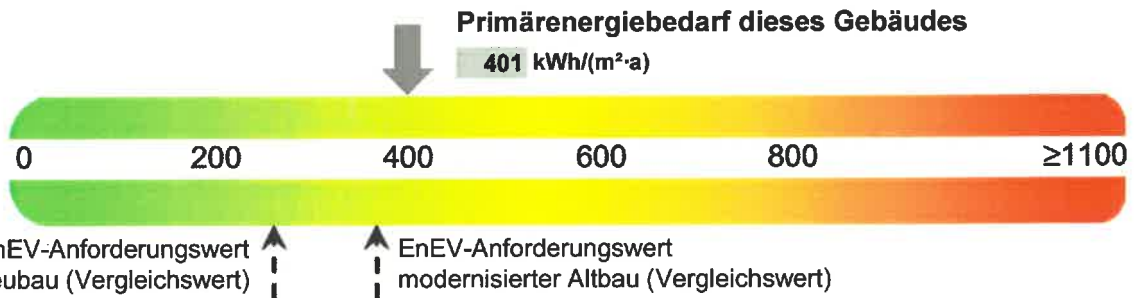
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2018-002083840
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Primärenergiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²-a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV
 Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein-Zonen-Modell")
 Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV
 Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

Endenergiebedarf

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²-a) für

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁵	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Erdgas H	176,4	3,6	0	0	0	179,9
allgemeiner Strommix	0,7	87,3	13	23	0	124

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

267 kWh/(m²-a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

37 kWh/(m²-a)

Angaben zum EEWärmeG ⁶

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

Art:	Deckungsanteil:	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Ersatzmaßnahmen ⁷

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.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²-a)

- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²-a)

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Restaurant	269	31,57
2	Lager	278	32,63
3	Küche	33	3,87
4	Sanitär	56	6,57
5	Verkehrsfläche	36	4,23
6	Bürofläche	180	21,13
7			
<input type="checkbox"/>	weitere Zonen in Anlage		

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁶ nur bei Neubau

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

⁵ nur Hilfsenergiebedarf

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

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² NW-2018-002083840

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Endenergieverbrauch

Two large horizontal bars for data entry.

Warmwasser enthalten

Two large horizontal bars for data entry.

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ⁴	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
von	bis							

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil	Vergleichswerte ³	
		Heizung und Warmwasser	Strom

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises unter www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ veröffentlicht

⁴ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² NW-2018-002083840

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wärmeerzeuger	Austausch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Beleuchtung	LED-Technologie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 7 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude 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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der EnEV an, die zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 9 Absatz 1 Satz 2 EnEV durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts "EnEV Anforderungswert modernisierter Altbau" (140 % des "EnEV Anforderungswerts Neubau").

Wärmeschutz - Seite 2

Die EnEV 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.

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.

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 Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter 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 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

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzeinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach der EnEV. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten 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 ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

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

Primärenergieverbrauch - Seite 3

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis:


15.03.2025

Registriernummer ²

NW-2015-000409147

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude		
Adresse	Heumarkt 50, 50667 Köln		
Gebäudeteil	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1966		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1995		
Anzahl Wohnungen	15 + 2 Büros + 1 Gewerbe		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.819,2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E		
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 type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" 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:

Friedhelm Seinsche
Energieberater
Heumarer Straße 79 a
51149 Köln

Friedhelm Seinsche
Energieberater
Heumarer Straße 79 a
51149 Köln

16.03.2015
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 der Registriernummer ist nach deren Eingang bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

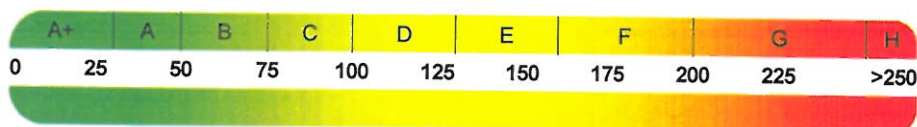
Registriernummer ²

NW-2015-000409147

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

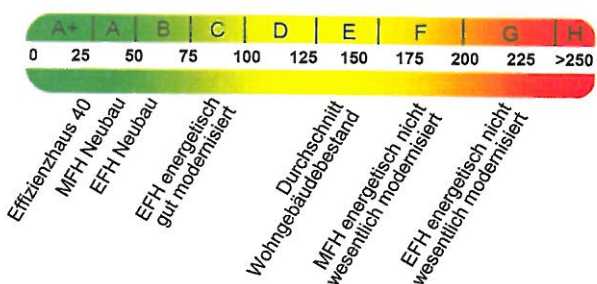
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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



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

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

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

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

⁵ nur bei Neubau

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

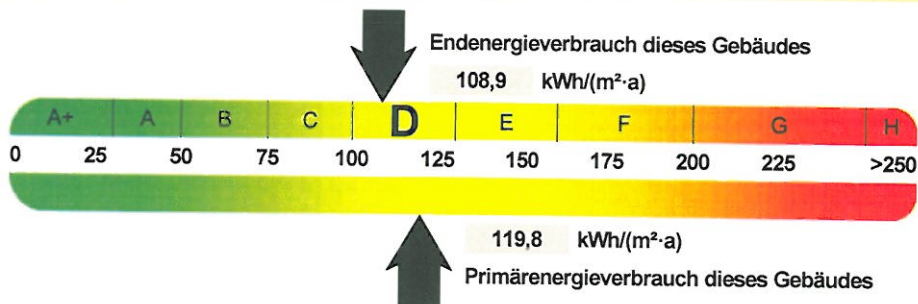
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

NW-2015-000409147

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

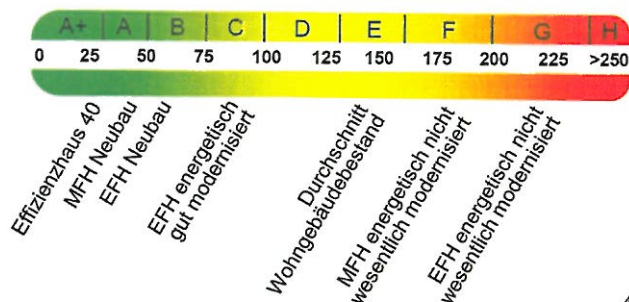
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

108,9 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						
01.02.2010	31.01.2011	Erdgas E	1,10	138075	—	138075	1,07
01.02.2011	31.01.2012	Erdgas E	1,10	153666	—	153666	1,36
01.02.2012	31.01.2013	Erdgas E	1,10	129557	—	129557	1,16
01.02.2013	31.01.2014	Erdgas E	1,10	123372	—	123372	1,14
01.02.2010	31.01.2014	Warmwasserzuschlag	1,10	145536	145536	—	

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 ($A_{n,i}$) 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) vom ¹ 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 Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die 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 gute Ressourcennutzung 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 künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

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

Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

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