



## Für Rollstuhlfahrer geeignet! 4 Zimmer im Neubau + Loggia, Einbauküche, Tageslichtbad, Aufzug

### Allgemeine Daten

Adresse:	Hildesheimer Straße 454, 30519 Hannover
Stadtteil:	Wülfel
Objektnummer:	H-HDH454-WL-03.1018
Wohnfläche ca.:	120 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Verfügbar ab:	nach Absprache
WBS:	Nicht erforderlich

### Zusatzinformationen

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	5
Etagenanzahl:	8
Anzahl Schlafzimmer:	3
Anzahl Badezimmer:	1
Haustiere erlaubt:	Nach Vereinbarung

### Garage/Stellplatz

Anzahl Stellplätze:	1
Stellplatz Typ:	Tiefgarage
Stellplatz Miete:	100,00 €

### Merkmale/Ausstattung

Stufenloser Zugang, Dusche, Gäste-WC, Rollstuhlgerichtet, Barrierefrei, seniorengerecht, Bad mit Fenster, Einbauküche, Keller, Personenaufzug, Balkon/Terrasse

### Bausubstanz und Energieausweis

Objektzustand:	Erstbezug
Ausstattungsqualität:	Gehoben
Baujahr:	2025
Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:	47,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse:	A
Wesentliche Energieträger:	Nahwärme
Heizungsart:	Fussbodenheizung

### Mietzusammensetzung

Kaltmiete:	1.750,00 €
Nebenkosten:	420,00 €
Heizkosten:	In Nebenkosten enthalten

**Gesamtmiete:** **2.170,00 €**

Kaution: 5.250,00 €



## Objektbeschreibung

Frisches, modernes Wohnen in angenehmer Größe bietet diese 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia. Alle Räume haben bodentiefe Fensterelemente und eine freundliche Wohnatmosphäre und sind vollständig rollstuhlgerecht gestaltet. An den großen Wohn-/Essbereich grenzt die offene Küche in einer Nische. Eine moderne Einbauküche ist selbstverständlich schon vorhanden. Zur Einrichtung passt der neue Parkettboden und strahlend weiße Wände. Ein modernes Tageslichtbad mit behindertengerechter WC- und Duschanlage sowie ein Gäste-WC, ein Abstellraum, ein Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Keller ergänzen den gewünschten Komfort.

Das neue Wohnquartier „Leineauen“ bietet urbanes Wohnen im Grünen. Es besteht aus acht Baukörpern in aufgelockerter Bebauung und in moderner, ansprechender Architektur des international bekannten Architekten Max Dudler. Der Stadtplatz mit Grünfläche ist der Treffpunkt für ein geselliges Miteinander für Groß und Klein. Einzelhandelsflächen, ein Restaurant mit Bar, Büroflächen und auch eine Kindertagesstätte im Quartier erhöhen die Wohnqualität.

Zur Vermietung stehen insgesamt 119 moderne 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen, davon 54 öffentlich geförderte Wohnungen, mit ansprechenden Grundrissen. Die gehobene Neubausausstattung besteht aus hochwertigem Echtholzparkett und weißen Wänden, modernen Bädern und offenen Küchen.

Jede Wohnung hat eine Loggia/Terrasse/Dachterrasse und ein zugeordnetes Kellerabteil im Untergeschoss. Personenaufzüge, Elektrische Rollläden, hohe Energieeffizienz durch KfW-55 Standard, Fußbodenheizung, Videosprechanlage und Stellplätze in der Tiefgarage ergänzen den Neubaukomfort. Selbstverständlich sorgt ein Hausmeisterdienst für Ordnung und Sauberkeit.

## Ausstattungsbeschreibung

- Neubau 2025
- 4-Zimmer-Wohnung
- rollstuhlgerecht
- ca. 120,38 m<sup>2</sup>
- Loggia
- 5. Obergeschoss
- Aufzug bis ins Kellergeschoss
- helle Wohnatmosphäre
- große, bodentiefe Fenster
- Echtholzparkett-Boden
- weiße Wände/Malerflies
- offenen Küche mit moderner Einbauküche
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen-Anschluss
- modernes, behinderten gerechtes Bad mit Fenster und Walk-In-Dusche
- Duschbrause und Regendusche, Handtuchhalterheizkörper
- Gäste-WC
- Multimedia-Anschlüsse in allen Zimmern
- Fußbodenheizung
- elektrische Rollos
- Kellerabteil
- Fahrradbügel im Außenbereich und Tiefgarage
- Tiefgaragenstellplatz für 100,00 €/Monat
- begrünter Außenbereich (Fertigstellung 2026)

Nehmen Sie jetzt Kontakt mit uns auf! Gerne zeigen wir Ihnen alles persönlich!

Hinweis: Diesen Wohnungstyp gibt es auch im 4. Obergeschoss.

## Lagebeschreibung

Am südlichen Stadtrand Hannovers – im Stadtteil Döhren-Wülfel – finden Sie das Neubauquartier „Am Brabrinke“ direkt zwischen der Hildesheimer Straße und dem Naturschutzgebiet „Leineauen“ mit Verbindung zum Maschsee.

Dinge für den täglichen Bedarf finden Sie zum Teil direkt im Quartier. Hier sollen ein Bäcker, ein Restaurant, eine Kita und weitere Einzelhandelsflächen mit Ihrem Angebot den Wohnwert heben. Im fußläufigen Umkreis befindet sich ein Supermarkt, ein Elektrofachmarkt, ein Möbelgeschäft, weitere Restaurants und einige Sportanlagen.

Das Stadtzentrum ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem öffentlichen Nahverkehr, innerhalb von ca. 15 Minuten zu erreichen. Eine Bushaltestelle und die U-Bahn-Station „Am Brabrinke“ befinden sich in unmittelbarer Nähe. Von hier aus gelangen Sie zum Hauptbahnhof, zum Neuen Rathaus, der Aegidienkirche, der Staatsoper oder dem Maschpark. Die Leibniz Universität Hannover ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, 35 Minuten mit dem öffentlichen Nahverkehr. Den Autobahnanschluss zur A 37 erreichen Sie in ca. 10 Autofahrminuten.

## Sonstiges

Hinweis zur Terminvereinbarung:

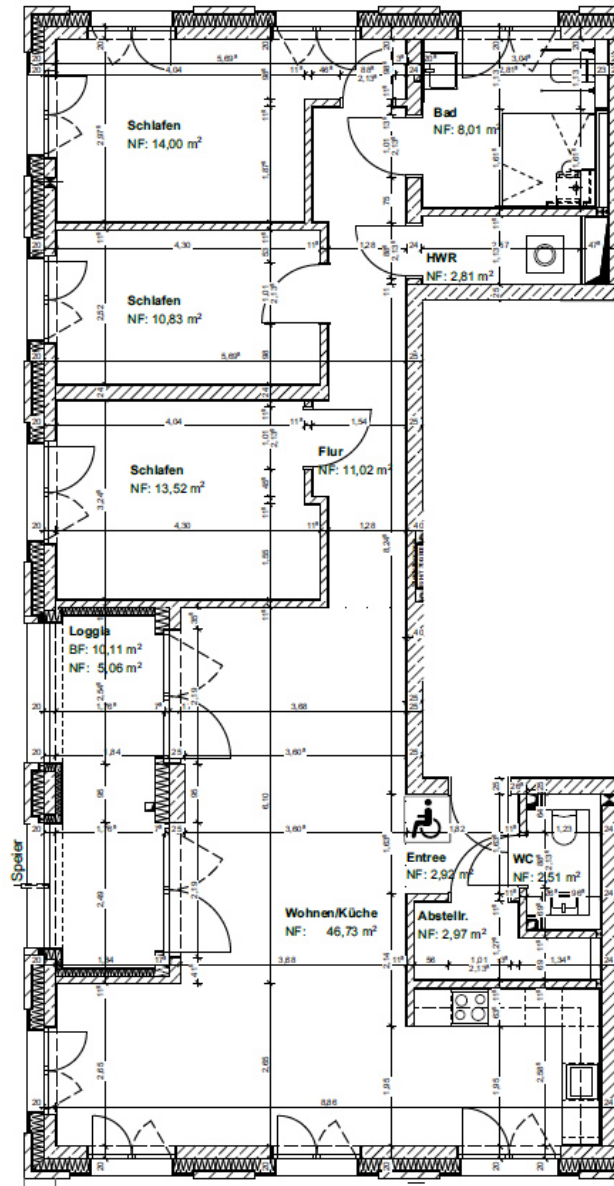
Die Besichtigungstermine werden von uns ausschließlich per E-Mail vergeben. Bitte nehmen Sie daher mit uns über den „Kontakt-Button“ des Portals Kontakt auf. Sie erhalten dann von uns eine Einladung zur Besichtigung mit mehreren Termin-Optionen.

## Kontakt

Ansprechpartner:  
Adresse:

Frau Roberta Wiesinger  
Adam-Opel-Straße 15, 63322 Rödermark

## Grundriss



Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.

## Ergänzende Links

[WERTGRUND Homepage](https://www.wertgrund.de) (https://www.wertgrund.de)

[Besuchen Sie uns auf Facebook!](https://www.facebook.com/wertgrund) (https://www.facebook.com/wertgrund)

[Folgen Sie uns auf Instagram](https://www.instagram.com/wertgrund_immobilien) (https://www.instagram.com/wertgrund\_immobilien)

[WERTGRUND auf YouTube](https://www.youtube.com/user/WERTGRUND) (https://www.youtube.com/user/WERTGRUND)

**E N E R G I E A U S W E I S** für Wohngebäudegemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Gültig bis: 25.08.2032

Registriernummer

Entwurf

**1****Gebäude**

Gebäudetyp	Wohnteil gemischt genutztes Gebäude, freistehend	
Adresse	Hildesheimer Straße, 30519 Hannover	
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2022	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3 4</sup>	2022	
Anzahl Wohnungen	62	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	5.582 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Nahwärme BHKW nach AGFW 309	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Nahwärme BHKW nach AGFW 309	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine
Art der Lüftung <sup>3</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>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf    (Änderung/Erweiterung)	

**Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes**

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung 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 (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)**

Ingenieurbüro Dörger - Löscher - Schneider  
 André Tafel  
 Heinrich-Benne-Straße 12  
 30890 Barsinghausen

**Unterschrift des Ausstellers****Ausstellungsdatum** 26.08.2022

1 Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

2 nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

3 Mehrfachangaben möglich

4 bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

5 Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

**Berechneter Energiebedarf des Gebäudes**

Registriernummer

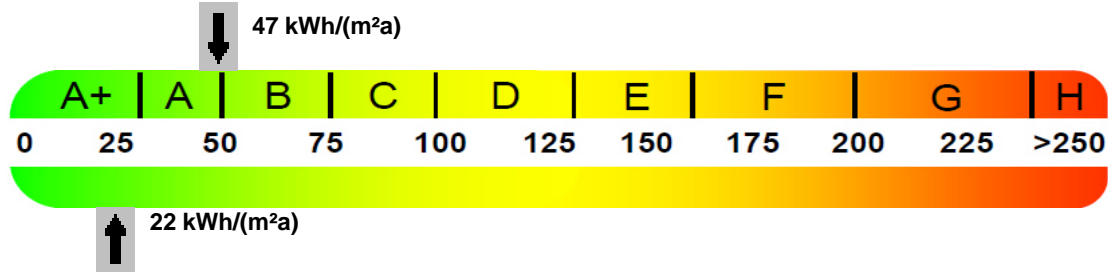
Entwurf

**2**

## Energiebedarf

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

Treibhausgasemissionen **8.93** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>a)



**Primärenergiebedarf dieses Gebäudes**

Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert **22.31** kWh/(m<sup>2</sup>a) Anforderungswert **35.27** kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT

Ist-Wert **0.44** W/m<sup>2</sup>K Anforderungswert **0.64** W/m<sup>2</sup>K

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

Für Energiebedarfsrechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes** (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

**47 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

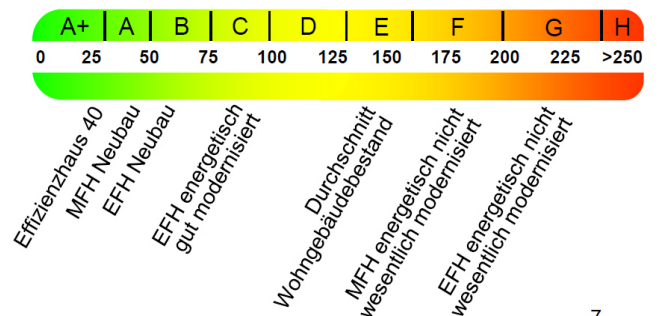
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
Maßnahmen zur Einsparung von Energie	30.6 %	203.7 %
	%	%
Summe:	30.6 %	203.7 %

## 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  %

## Vergleichswerte Endenergiebedarf<sup>4</sup>



7

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

3 nur bei Neubau

4 EFH - Einfamilienhaus, MFH - Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer

Entwurf

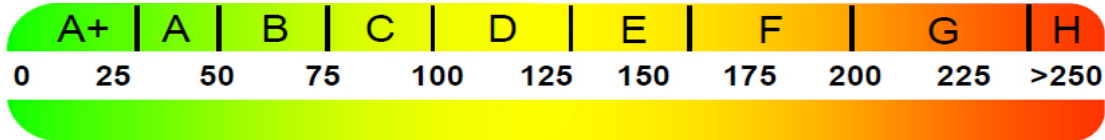
3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

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

**Ausweis basiert auf Berechnung, es liegen keine Verbrauchsdaten vor**



**Ausweis basiert auf Berechnung, es liegen keine Verbrauchsdaten vor**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäude

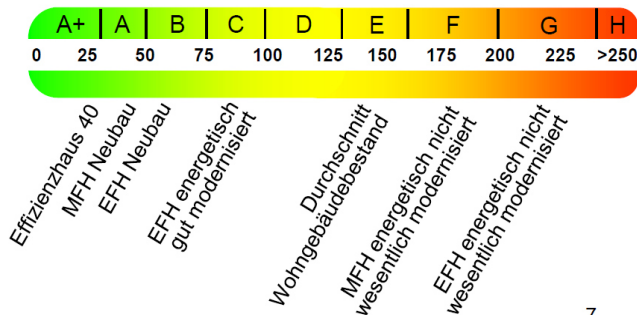
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch kWh	Anteil Warmwasser kWh	Anteil Heizung kWh	Klima-faktor
von	bis						
		<b>Ausweis basiert auf Berechnung, es liegen keine Verbrauchsdaten vor</b>					

weitere Einträge in Anlage

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



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

7

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
 2 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh  
 3 EFH - Einfamilienhaus, MFH - Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer

Entwurf

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
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Angabe hier nicht relevant

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

(Angaben freiwillig)

1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 08.08.2020

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

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

### Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere 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 mit Hilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG 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 Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung von erneuerbaren Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

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

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

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

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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