

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

**Brunata®**

Graeffstrasse 1  
50823 Köln

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **15.10.2028**

Registriernummer: **NW-2018-002273243**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger <sup>1</sup>	1973 / 1999
Anzahl Wohnungen	427
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	16114,80 m <sup>2</sup>
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Fernwärme
Erneuerbare Energien	Art: Keine Verwendung: Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung	Sonstiges

nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt

<sup>1</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

## 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

Minol Messtechnik  
W. Lehmann GmbH & Co. KG  
Nikolaus-Otto-Straße 25  
70771 Leinfelden-Echterdingen

15.10.2018

Datum

*i. A. Ulrich Biederbeck*

Ulrich Biederbeck, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energieindizes<sup>a)</sup>

Rappschwergewicht

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>b)</sup>

kg/(m<sup>2</sup>·a)



Für Energiebilanzberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10.
- Verfahren nach DIN V 18599.
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV.
- Einflussnahmen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Commonly used method (and standard)

Energy efficiency

Endenergiebedarf dieses Gebäudes  
(Flächentragt in Immobilienzetteln)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß EnEV<sup>c)</sup>

Energetische Qualität der Gebäudehülle

Primärenergiebedarf

Gebäude-HS-Wert

Gebäude-Anforderungswert

EnEV-Anforderungswert  $H_A$

Angaben zum EEWärmeG

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahmen 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  $\Delta$ % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Vergleichswerte Primärenergie

Vergleichter Anforderungswert:

kWh/m<sup>2</sup>·a

Primärenergiebedarf:



Ermittlungen zum Bezugsgesamtgewinn

Die Bewertungen basieren auf den tatsächlichen Nutzungsszenarien und unterscheiden sich daher von den im Einzelfall unterschiedlichen tatsächlichen Nutzern eines Gebäudes. Diese Bewertungen enthalten die angegebenen Werte keine Rückgriffe auf tatsächliche Nutzungsszenarien. Die Ergebnisse der Bewertungen sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Nutzfläche (qm) und pro Jahr, die auf der Basis der tatsächlichen Nutzungsszenarien und der Nutzfläche des Gebäudes ermittelt wurden.

# Energieausweis für Wohngebäude

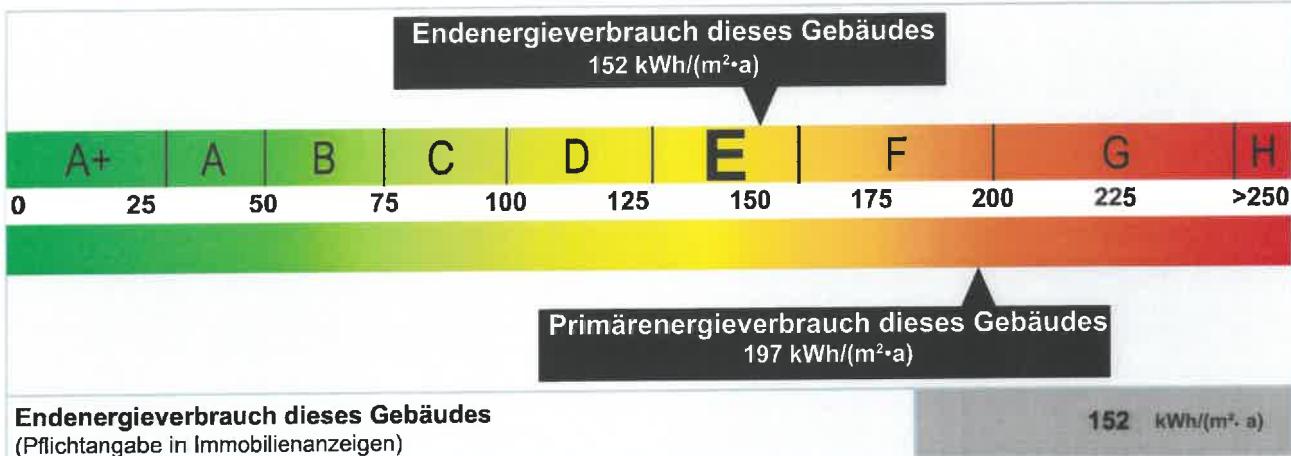
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

Registriernummer: NW-2018-002273243



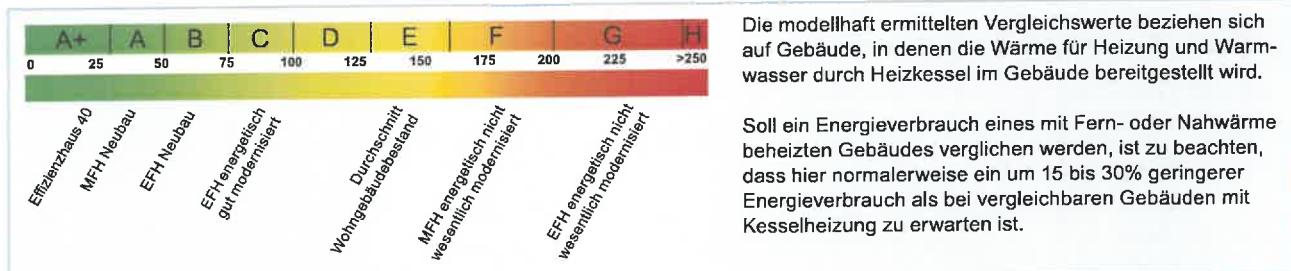
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

152 kWh/(m<sup>2</sup>· a)

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
von	bis						
01.01.15	31.12.15	Fernwärme MWh	1,3	1943710	1123600	820110	1,25
01.01.16	31.12.16	Fernwärme MWh	1,3	2492030	1204750	1287280	1,21
01.01.17	31.12.17	Fernwärme MWh	1,3	2179020	1172540	1006480	1,25
01.01.15	31.12.17	Leerstandszuschlag	1,3	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Warmwasserpauschale	1,3	0	0	0	0
01.01.15	31.12.17	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

### Vergleichswerte Endenergie<sup>1</sup>



### 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.

LG-NR. 161.613-5 Graeffstrasse 1, 50823 Köln

Seite 3

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



## Empfehlungen des Ausstellers

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind

Registriernummer: NW-2018-002273243

möglich

nicht möglich

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizanlage	Prüfen Sie, ob eine neuere Heizanlage eine effizientere Energienutzung ermöglicht.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des Dachs Potenziale zur Energieeinsparung schafft.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Prüfen Sie, ob eine zusätzliche Dämmung der Fassaden Energieverluste vermindert.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie, ob die energetische Qualität der Fenster des Gebäudes ausreichend ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei /unter:			<a href="http://www.bbsr-energieeinsparung.de">http://www.bbsr-energieeinsparung.de</a>			

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

Die Berechnung der Kennwerte und insbesondere die Empfehlung von Modernisierungsmaßnahmen in diesem Energieausweis erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit konkreter Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 21.11.2013



## Erläuterungen

**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 Baunterlagen 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 die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-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<sub>r</sub>). 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 zugrundegelegt. 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. Gleicher gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und in wie weit 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 Endenergiedebene 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.

### Aggregierte Darstellung der Berechnung des Energieverbrauchs kennwerts auf Seite 3

Berechnung Gebäudenutzfläche				
Jahr	Tage	Gebäu-de-wohnfläche	Faktor (*1)	Gebäu-de-nutzfläche
1.	365	13429,00	x 1,20	= 16114,80
2.	366	13429,00	x 1,20	= 16114,80
3.	365	13429,00	x 1,20	= 16114,80

Berechnung Kennwert Warmwasser				
Jahr	Warmwasser- menge in m <sup>3</sup>	Warmwas-ser Temp. in °C	Berechnung (*2)	Kennwert für Warmwasser in kWh (m <sup>2</sup> ·a) (zeit-bereinigt) (*4)
1.			1123600	70
2.			1204750	75
3.			1172540	73
			Ø	73

Leerstandszuschlag für Warmwasser				
WW-Verbrauch über den Gesamtzeitraum in kWh (*8)	Leer-stands-faktor (*9)	Zuschlag in kWh (*10)	Zuschlag für Warmwasser (zeit-bereinigt) in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (*11)	0
3500890	0,005	0		0

- 1,2 bei mehr als 2 Wohnungen – 1,2 bei bis zu 2 Wohnungen ohne beheizten Keller – 1,35 bei bis zu 2 Wohnungen mit beheiztem Keller
- generell 2,5
- Berechnung: Faktor (\*2) x Warmwassermenge x (Warmwassertemperatur – 10) entsprechend § 9 Heizkostenverordnung oder Q = 20kWh/m<sup>2</sup><sub>WW</sub> \* A<sub>WW</sub>
- Berechnung: (Anteil Warmwasser: Tage Abrechnungszeitraum \* 365) : Gebäudenutzfläche. Wenn Warmwasser nicht in Brennstoffmenge enthalten pauschal 20 kWh/(m<sup>2</sup>a).
- Berechnung: Brennstoffmenge (kWh) – Anteil Warmwasser (kWh)
- Klimafaktor des Abrechnungszeitraums im Vergleich zum langjährigen Mittel
- Berechnung: Energieverbrauch für Heizung : Gebäudenutzfläche x Klimafaktor
- Summe des Energieverbrauchs für Warmwasser
- Ermittlung des Leerstandsfaktors in Anlehnung zur „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“
- Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Warmwasser.

LG-NR. 161.613-5 Graeffstrasse 1, 50823 Köln

Berechnung Brennstoffmenge kWh		
Brennstoffmenge	Heizwert	Brennstoffmenge (kWh)
1943,710	x 1000,00	= 1943710
2492,030	x 1000,00	= 2492030
2179,020	x 1000,00	= 2179020

Berechnung Kennwert Heizung				
Energieverbrauch für Heizung in kWh	Klimafaktor (*6)	Kennwert für Heizung in kWh (m <sup>2</sup> ·a) (klimabereinigt) (*7)	m <sup>2</sup> gek. Gebäudenutzfläche	Kennwert Kühlung (16)
820110	1,25	64	0	0
1287280	1,21	97	0	0
1006480	1,25	78	0	0
Ø	1,24	80	Ø	Ø

Leerstandszuschlag für Heizung				
Energieverbrauch für Heizung über die Gesamtzeit in kWh	Leerstands-faktor (*9)	Zuschlag in kWh (*13)	Zuschlag für Heizung (zeit-, klimabereinigt) in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (*14)	Gesamt
3113870	0,002	0	0	152

- Leerstandsfaktor \* Energieverbrauchsanteil für Warmwasser bei längerem Leerstand  
 11. Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Warmwasseranteil: (Warmwasserzuschlag (\*10) \* 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche \* Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate  
 12. Summe des Energieverbrauchs für Heizung  
 13. Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Heizung: Leerstandsfaktor \* Energieverbrauchsanteil für Heizung bei längerem Leerstand  
 14. Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Heizungsanteil: (Heizungszuschlag (\*13) \* Klimafaktor (Durchschnitt) \* 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche \* Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate  
 15. Ermittlung des Energiekennwertes: Kennwert Heizung (Durchschnitt) + Kennwert Warmwasser (Durchschnitt) + Kennwertzuschlag Heizung + Kennwertzuschlag Warmwasser + Kennwertzuschlag Kühlung  
 16. m<sup>2</sup> gekühlte Gebäudenutzfläche / Gebäudenutzfläche x pauschal 6 kWh/(m<sup>2</sup>a)