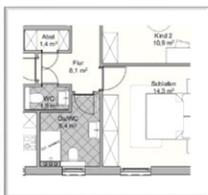
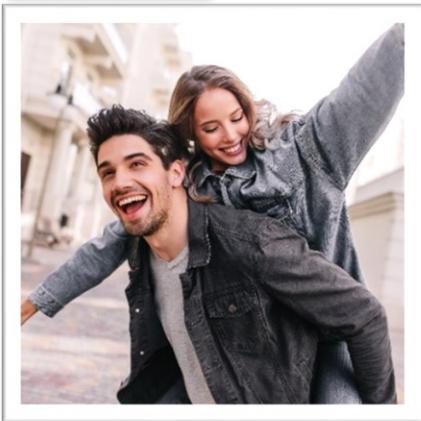


# Anneliese-Heikaus-Str. 2 OFFENBACH/M. - BÜRCEL

**ERSTBEZUG**  
**Keine Zähler-  
gebühr für Strom!**



0160-5278988

# Wohnwelten, die Freude machen

**FRISCHE ARCHITEKTUR:** Der erste Eindruck zählt: Schon die attraktive Fassade wirkt warm und einladend. Sie hebt sich von einer alltäglichen Gestaltung ab. Bodentiefe Fenster lassen viel Licht in Ihr Heim. Damit ist auch der Wohn- und Essbereich zeitgemäß in Szene gesetzt.

**RAUMKONZEPT:** Die Wohnungen empfangen Sie mit Zugang zum großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche.

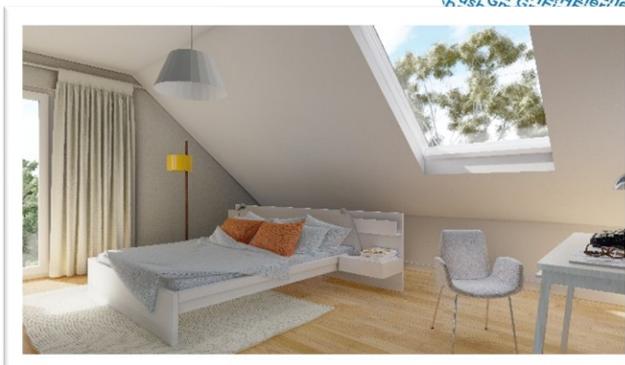
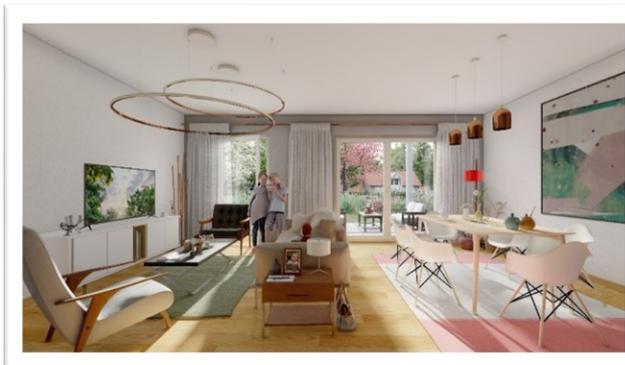
Die Wohnungen im 2. Obergeschoss werden als Maisonette ausgeführt: dieses spannende Raumkonzept vermittelt das Wohngefühl des eigenen Hauses. Das Eingangsgeschoss der Wohnungen 10 und 11 ist dabei variabel nutzbar: es überrascht mit großzügigen Räumen für Kinder und Gäste oder nutzen Sie diese als Homeoffice, zum

Entspannen bzw. für Ihre Hobbies. Über die interne Treppe erreichen Sie das Dachgeschoss mit Wohnzimmer, Küche und Dachterrasse.

**WERTIGE AUSSTATTUNG:** Wir bieten Ihnen bezahlbare und nachhaltige Ausstattung. Daher verwenden wir ausgereifte Produkte namhafter Markenhersteller wie Ideal Standard, Geberit, Busch-Jaeger, Hoppe und andere. Eine individuelle Beratung gehört zu unserem Standard.

**NICHT ALLTÄGLICH:** Der Strom für den Betrieb des Hauses wird im Sommer weitgehend durch eine Photovoltaik Anlage auf dem Dach aus Sonnenlicht erzeugt und im Haus verteilt: das spart Kosten für Sie als Mieter:

- die Zählergebühr entfällt,
- der Strom wird zu Großabnehmerkonditionen an Sie weiterberechnet.



**OFFENBACH:** Die Einwohnerzahl wächst dynamisch: innerhalb von 15 Jahren von 118.000 auf 134.000, wozu auch die Nähe und die gute S-Bahn-Anbindung zu Frankfurt beiträgt, aber auch die Lage im Grünen ist von Vorteil: Offenbach ist von Wäldern umgeben. Die nahe Mainaue lädt zum Abendspaziergang ein.

**ÖPNV-ANBINDUNG:** Unser Gebäude wird in dem neuen Baugebiet Bürgel-Ost von Offenbach errichtet. Über die Linie 108 300m zur Haltestelle und die S2/S9 fahren Sie in ca. 30 Minuten nach Frankfurt-Hauptwache.

**AUTOBAHN:** Die Autobahn A3 von Würzburg zum Frankfurter Kreuz führt südlich an Offenbach vorbei, die A661 ist im Westen der Stadt erreichbar.

**FAHRRAD:** Im Sommer mit dem Rad zur Arbeit in Frankfurt, warum nicht? In 30 Minuten am Main entlang sind Sie dort. Die Abstellräume im Haus erreichen Sie über eine Rampe. Für Lastenräder werden Stellplätze mit Elektroanschluss eingerichtet.

**ARBEITEN:** Die Gewerbestruktur Offenbachs wird durch eine Vielzahl mittelständischer Betriebe bestimmt. Auch größere Unternehmen sind hier vertreten: zum Beispiel die manroland AG, Schramm-Coatings, Danfoss, GKN Driveline, und Honeywell. Sie tragen zu der geringen Arbeitslosenquote im Landkreis Offenbach bei.

**FREIZEIT:** Genießen Sie Ihre Freizeit in Offenbach: Gleich ob Sie Tennis oder Volleyball in der Beach-Arena spielen, Rudern, Reiten, in der Mainaue laufen, Fahrradfahren oder andere Interessen haben - Sie werden hier reichlich Möglichkeiten entdecken.

Das Waldschwimmbad auf der Rosenhöhe oder der Schultheis-Weiher sorgen für Urlaubsfeeling in der Nähe. Es finden auch der Offenbacher City Lauf und das Drachenbootrennen regelmäßig statt. Die Offenbacher pflegen ein interessantes Kulturleben mit Orchester- und Jazzkonzerten, Theater- und Tanzveranstaltungen, Kunstausstellungen und Fasching.



# Das Baugebiet

**DAS QUARTIER:** Im Osten des Stadtteils Bürgel wurde das neue Baugebiet Bürgel-Ost mit attraktivem Zuschnitt erschlossen. Dort befindet sich unser Baugrundstück.

Die Baufläche ist ideal in dem Gebiet gelegen: abseits lauter Straßen, sind die Terrassen mit den gut zugeschnittenen Gärten und die Balkone nach Westen ausgerichtet.

**DAS GRUNDSTÜCK:** Das Gebäude liegt in dem Baugebiet nicht weit von der gewachsenen Ortslage entfernt. Von den Wohnzimmern der 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen aus können Sie von mittags bis abends die Sonne genießen.

**SPIELPLATZ:** In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, auf unserem Grundstück selbst wird ein Platz für Kleinkinder des Hauses angelegt.

**KITA:** Über die Straße des Gebäudes entsteht zur Zeit eine Kita.

**SCHULEN:** Zur Grundschule „Uhlandschule“ und der integrierten Gesamtschule „Ernst-Reuter-Schule“ sind es 500 m bzw. 1,2 km. Offenbach bietet neben vielen weiteren Schulen auch vier Gymnasien (u.a. die „Rudolf-Koch-Schule“, ca. 3 km).

**EINKAUFEN:** Ein REWE Nahkauf befindet sich in der Nähe (ca. 600 m), sowie auch Banken, Apotheke und Ärzte im näheren Umfeld des gewachsenen Ortszentrums. Zum Wocheneinkauf bietet sich das EDEKA Center in der Mühlheimer Straße (ca. 1,6 km) an.



# Ihr verlässlicher Partner

**KOMFORT:** Genießen Sie die Vorzüge einer modernen, einzeln regelbaren Fußbodenheizung. Ein zusätzlicher Sprossenheizkörper im Bad erhöht die Behaglichkeit, Sie können ihn als praktischen Handtuchhalter nutzen. Jede Wohnung wird über Glasfaser an das schnelle DSL-Netz der Telekom angebunden. Standardmäßig erhalten unsere Gebäude gegen Einbruch klassifizierte Fenster.

Vergrößern Sie den Komfort mit optionalen Details: Kopfbrause, Downlights in der abgehängten Decke, elektrischer Markisenanschluss, zusätzliche LAN-Steckdosen und vieles mehr.

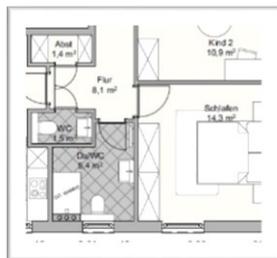
**ENERGIEEFFIZIENZ:** Ihr neues Heim ist nach dem Niedrighausstandard GEG A+ ausgelegt und wird durch eine moderne Wärmepumpe beheizt. Zusammen mit der wirksamen Wärmedämmung und Fußbodenheizung sparen Sie nicht nur wertvolle Energie, sondern gewinnen zusätzlich an Behaglichkeit. Der Strom für den Betrieb des Hauses wird bei Sonnenschein solar erzeugt.

**LANGJÄHRIGE ERFAHRUNG:** Wir haben seit ca. 30 Jahren Erfahrung im Wohnungsbau von Reihenhausgruppen bis hin zu größeren Wohn- und Geschäftshäusern. Allein in Offenbach und Rodgau bauten wir im Lauf der letzten Jahre über 620 Häuser und Wohnungen. Wir verfügen über Büros in Hohenroda (nördlich Fulda) und Offenbach „An den Eichen“.

**AUF SIE ABGESTIMMT:** Unsere durchdachten Grundrisse stimmen wir auf Ihre Bedürfnisse ab. Ob als Paar, Familie oder alleinstehend: Sie werden sich in Ihrem neuen Heim wohlfühlen. Und das bei einem gutem Preis-/Leistungsverhältnis.

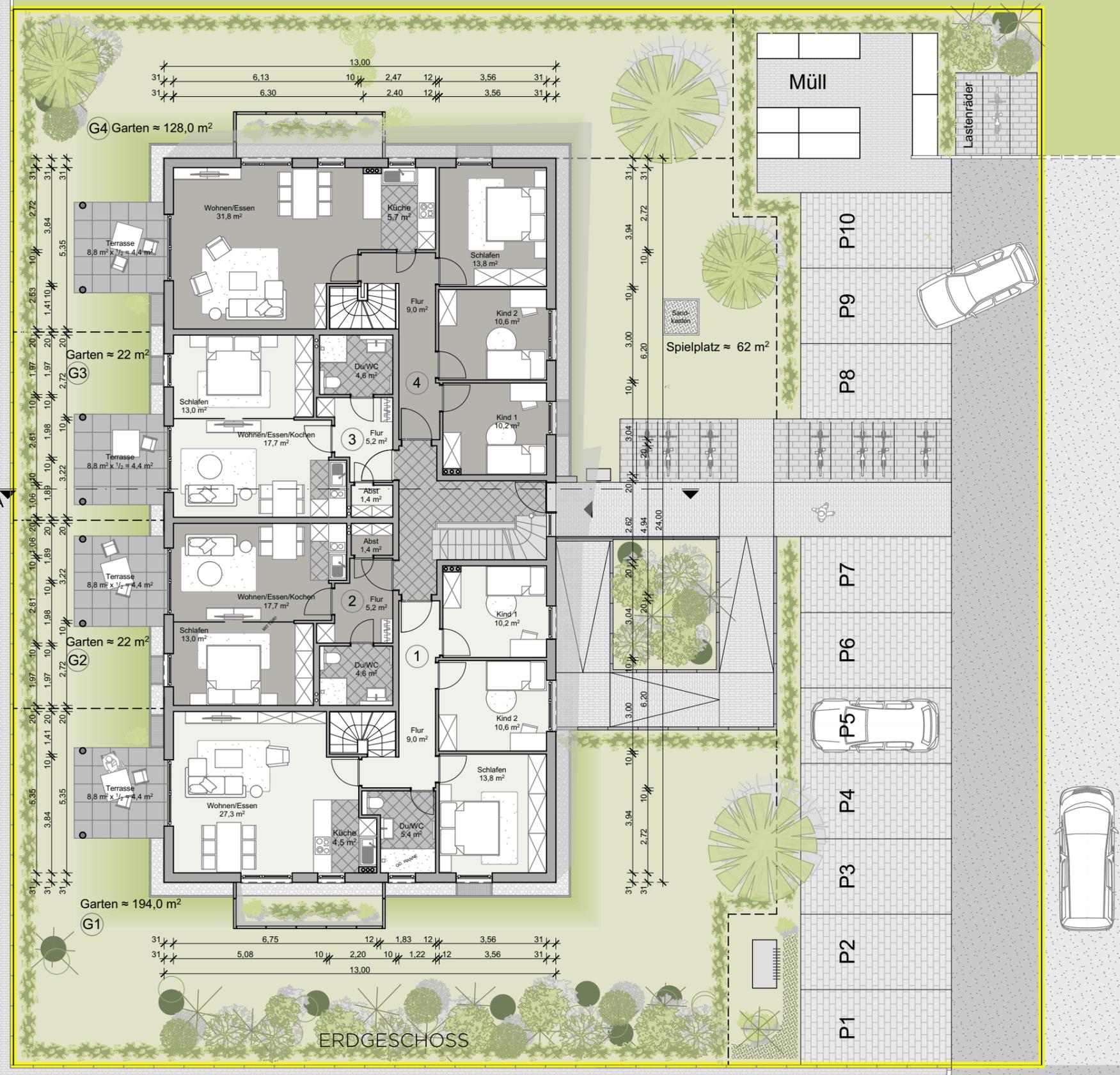
**KOSTENVORTEIL FÜR SIE:** Wir verzichten auf einen Makler und vermieten direkt. Zudem setzen wir auf einen schlanken, effizienten Bürobetrieb.

**MASSIV GEBAUT:** Unsere Gebäude werden massiv, Stein auf Stein mit Kalksandstein errichtet. Wir verwenden dazu Kalksandsteine. Unsere Vertragshandwerker sind vielfach seit Jahren für uns tätig, so dass die Arbeiten an der Baustelle gut aufeinander abgestimmt laufen und wir Ihnen gleichbleibende Qualität liefern können.



# Grundriss

## ÜBERSICHT ERDGESCHOSS

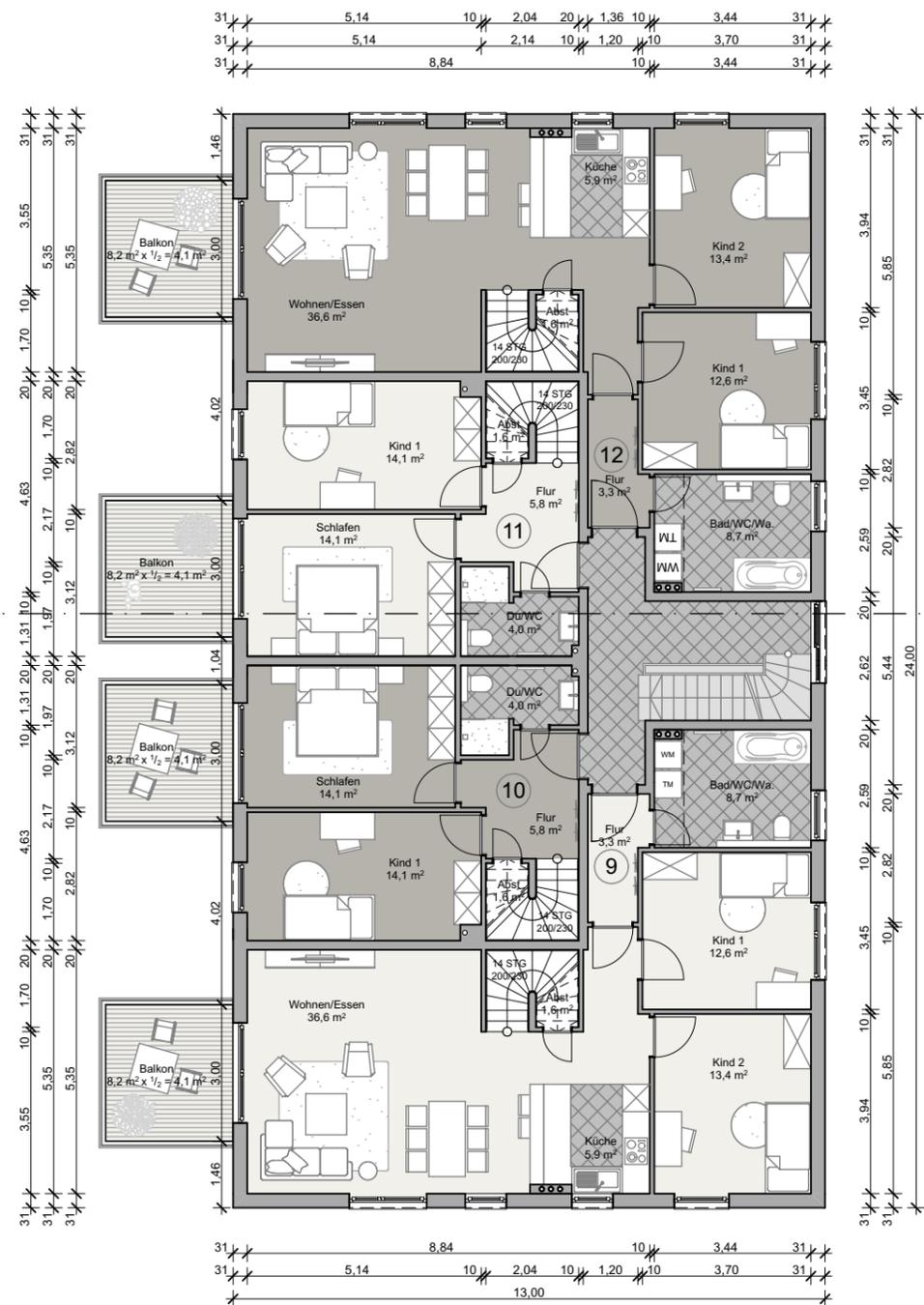


M1:150

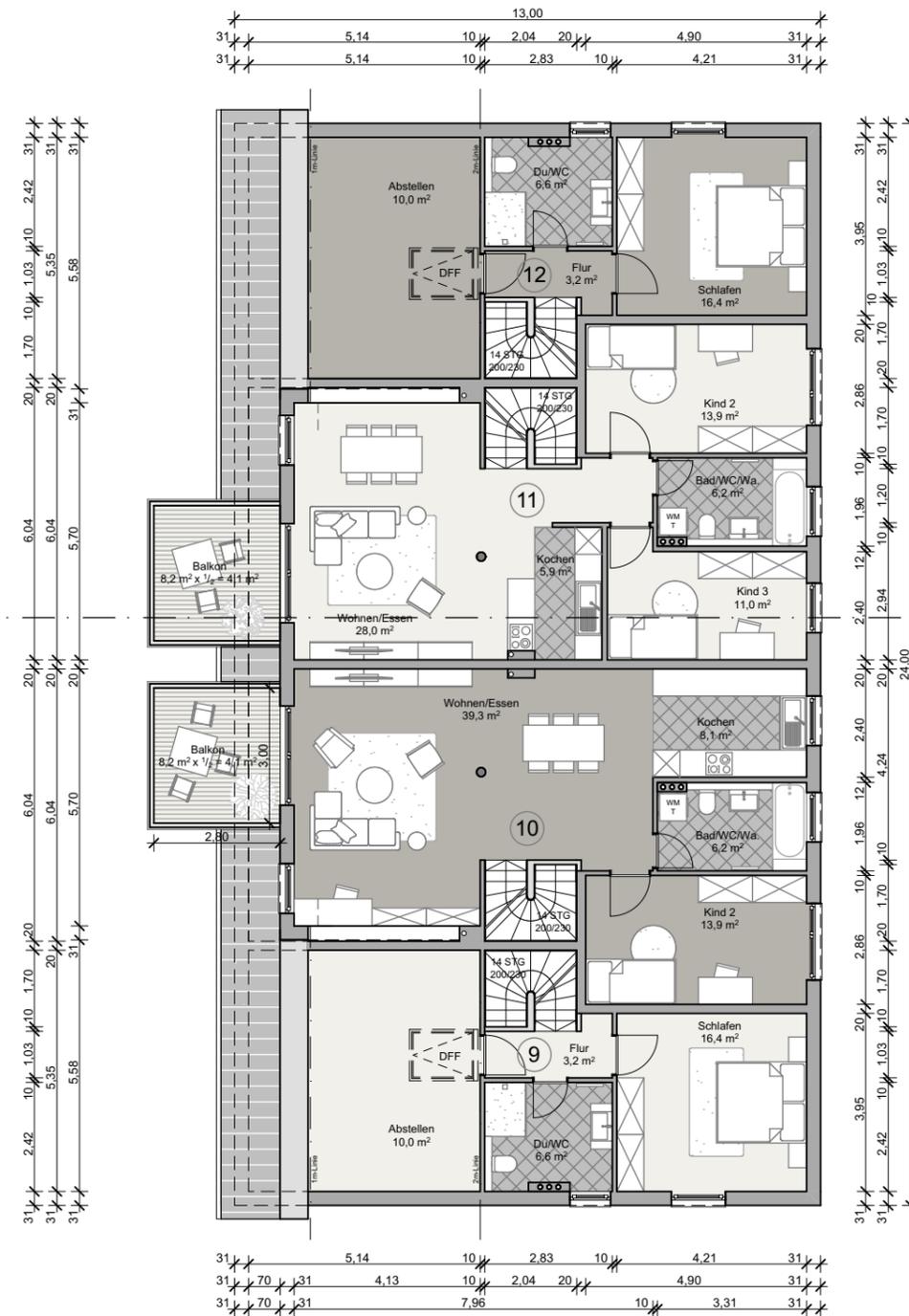


29.02.2024





2. OBERGESCHOSS

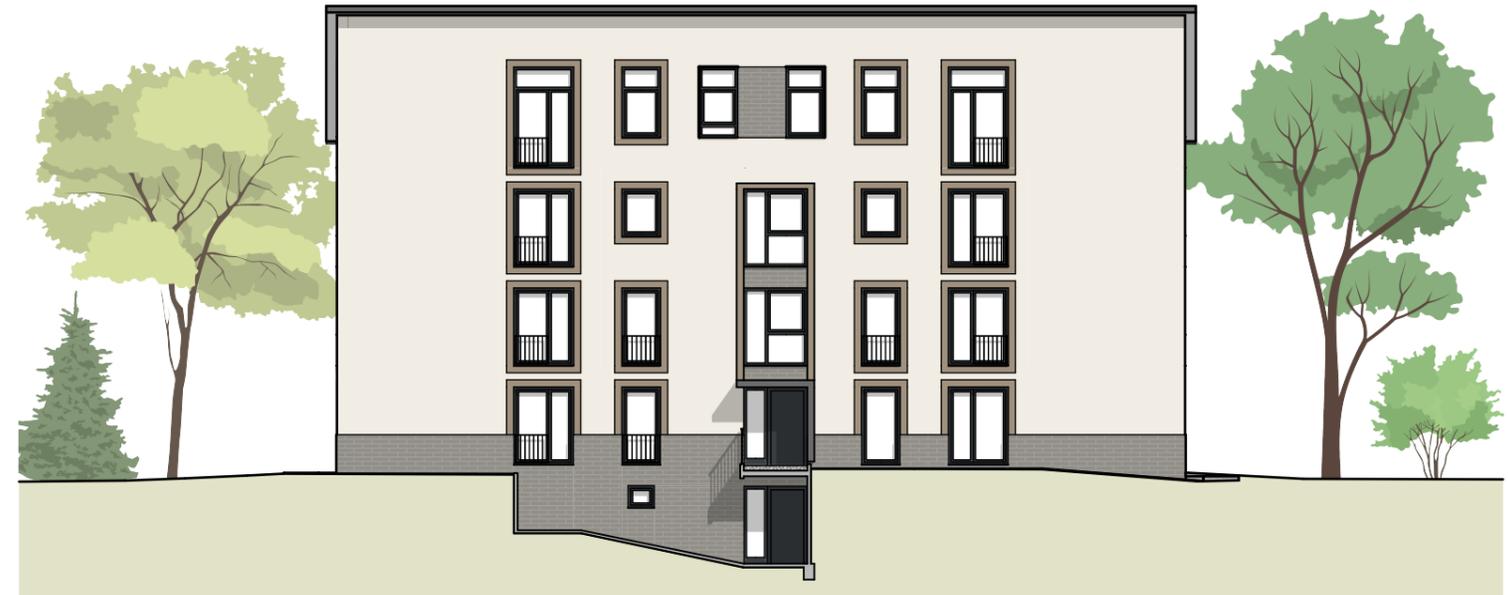


DACHGESCHOSS





Nordansicht



Ostansicht



Westansicht



Schnitt A-A

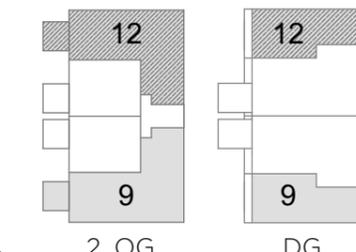
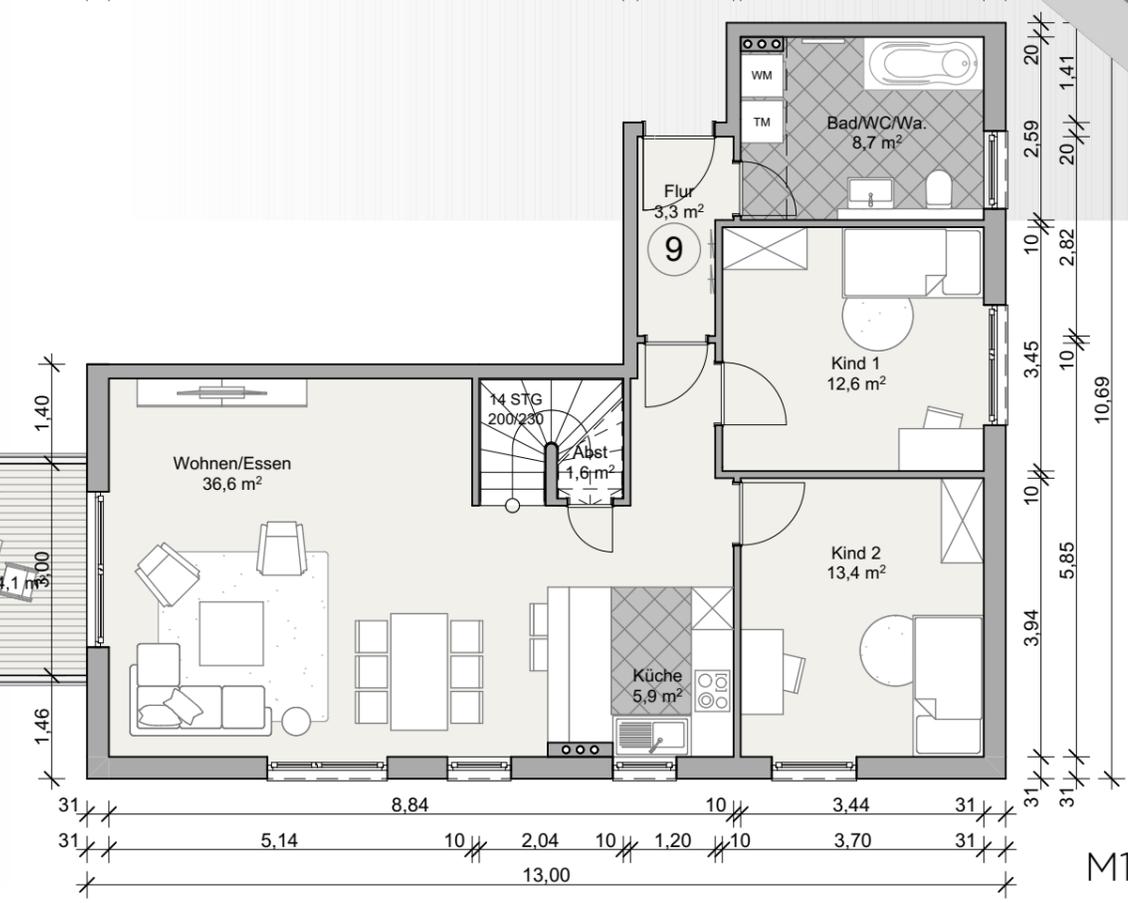
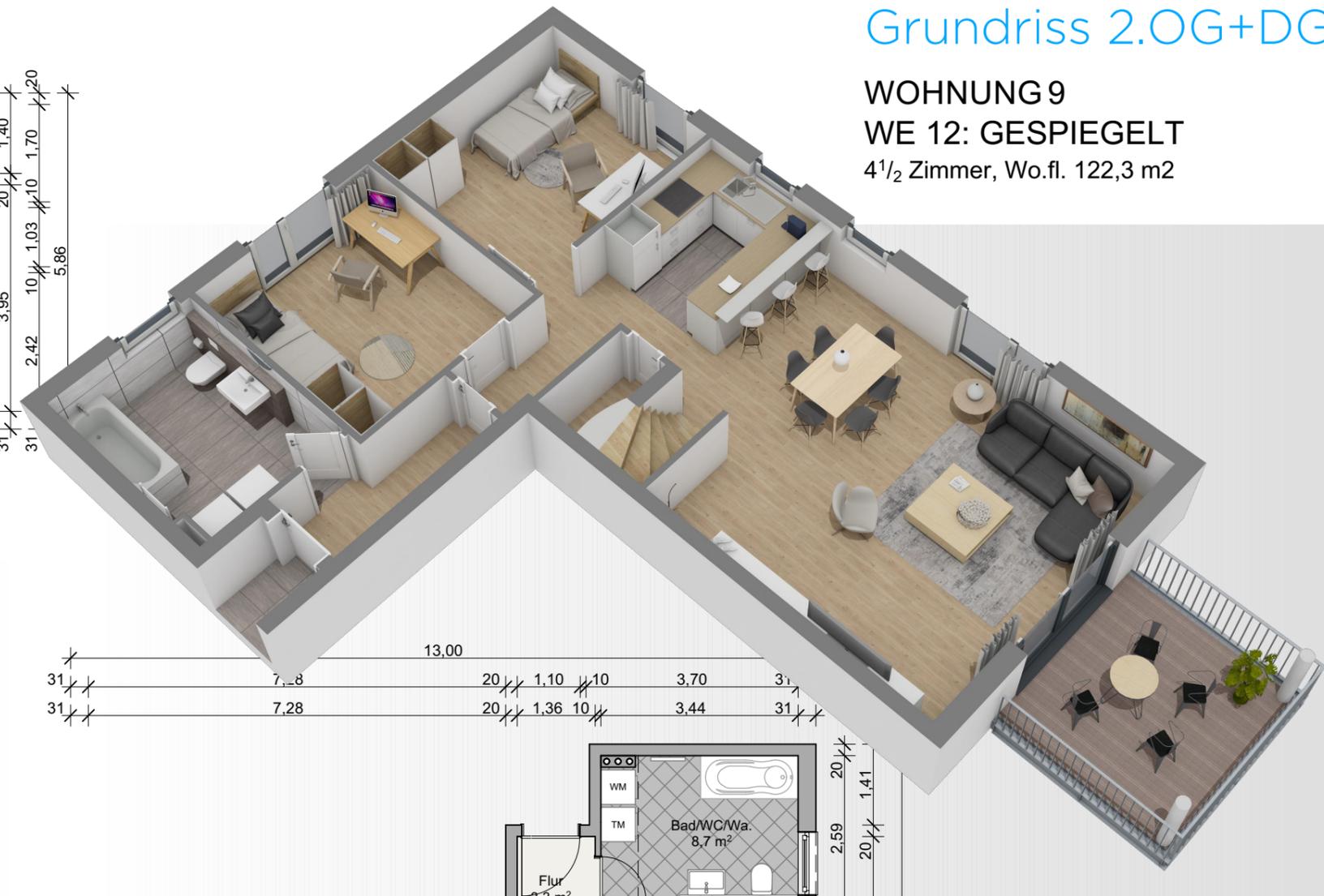
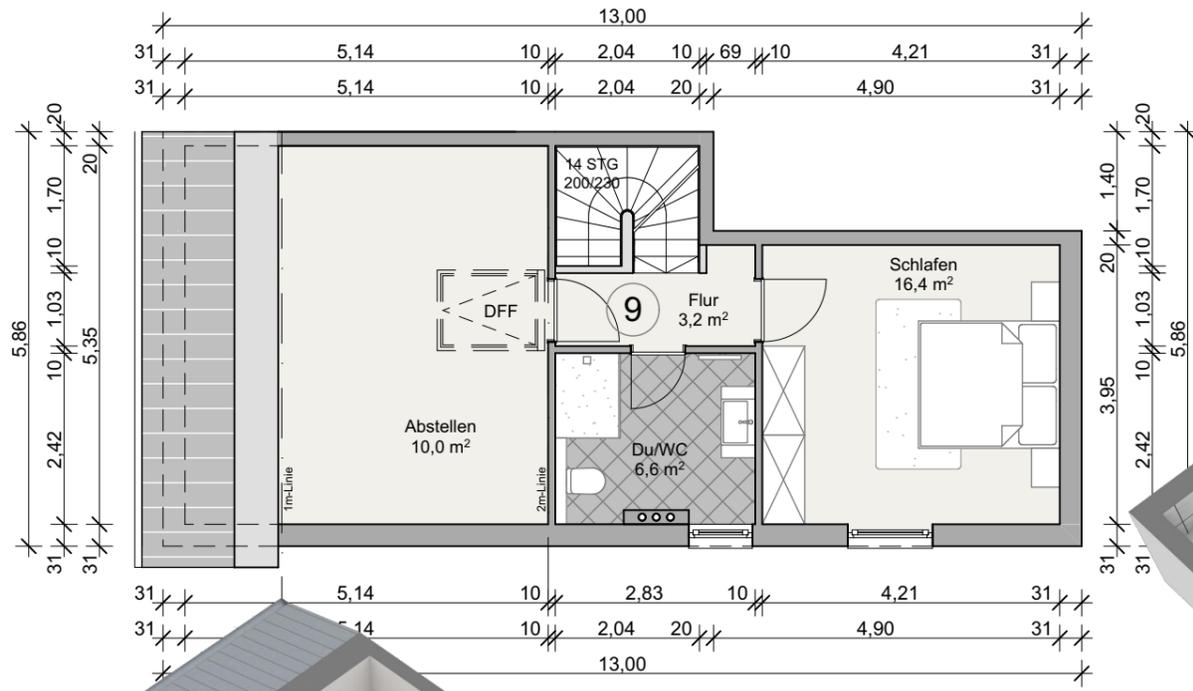
M1:200

29.02.2024



# Grundriss 2.OG+DG

**WOHNUNG 9**  
**WE 12: GESPIEGELT**  
 4 1/2 Zimmer, Wo.fl. 122,3 m<sup>2</sup>

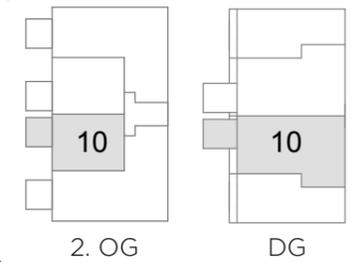
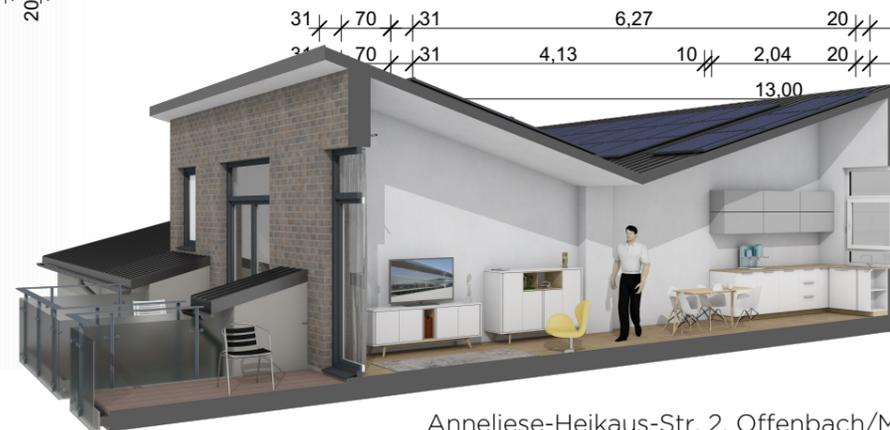
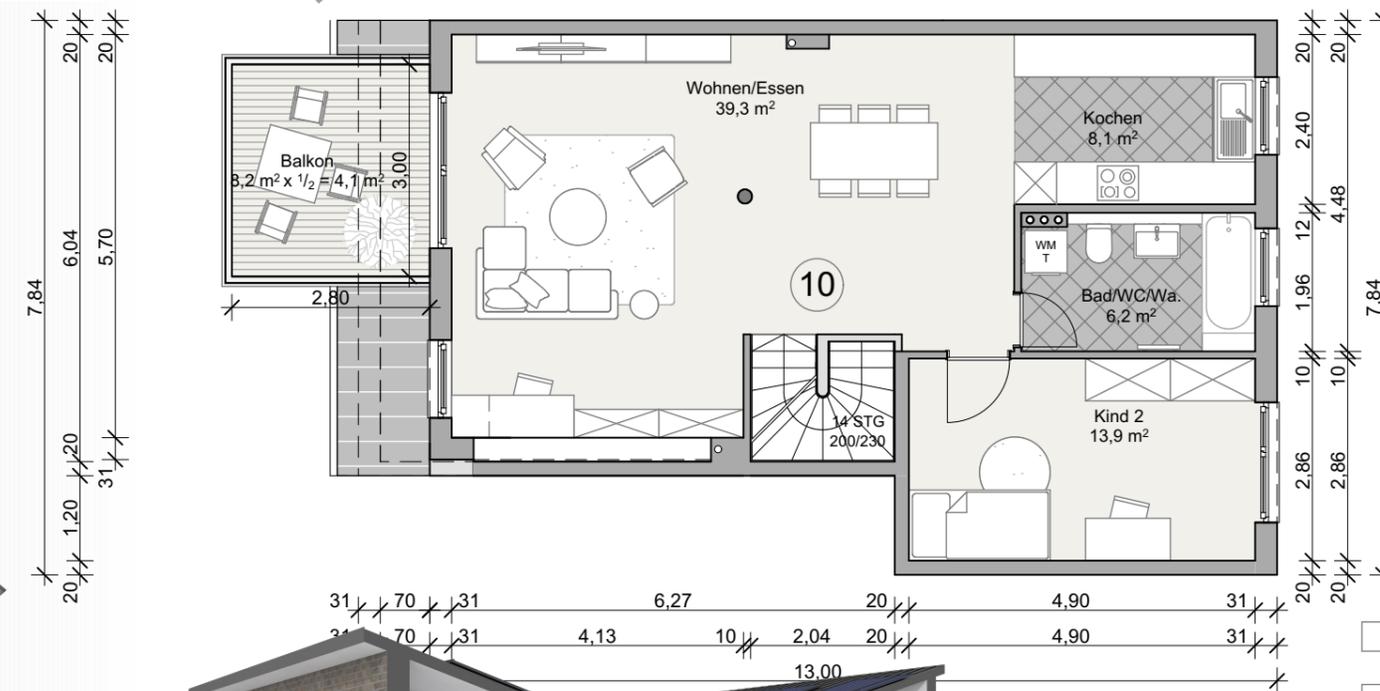
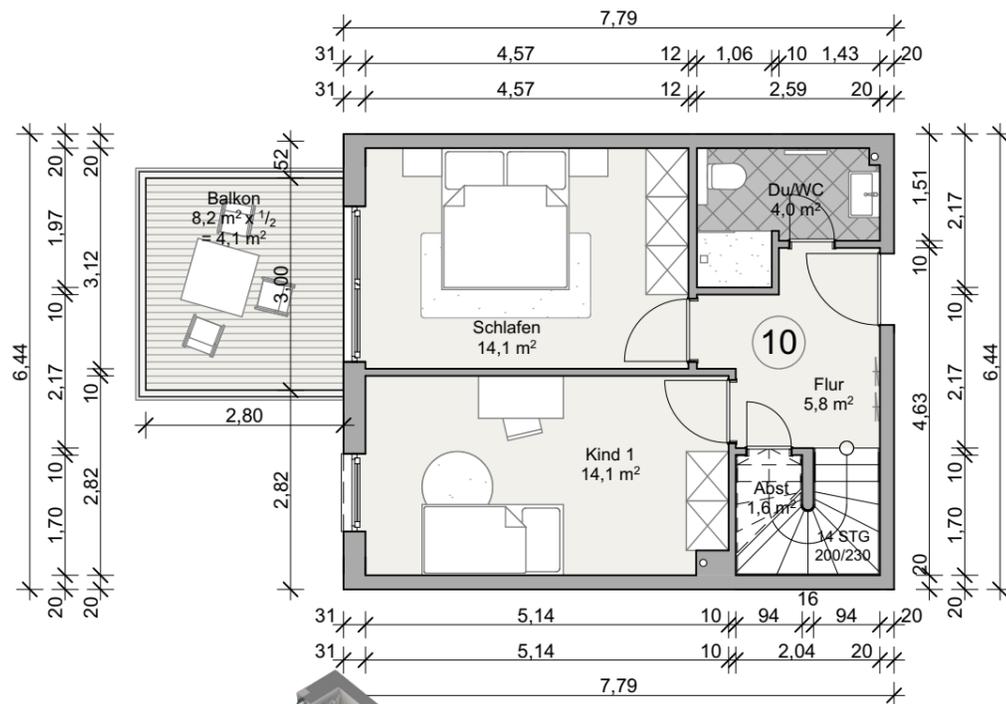


M1:100  
 29.02.2024

# Grundriss 2.OG+DG

## WOHNUNG 10

4 1/2 Zimmer, Wo.fl. 116,6 m<sup>2</sup>



M1:100



29.02.2024

Anneliese-Heikus-Str. 2, Offenbach/M

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 23.03.2034

Registriernummer: \_\_\_\_\_

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus, freistehend		Gebäudedefoto (freiwillig)
Adresse	Anneliese-Heikausstr. 2 63075 Offenbach-Bürgel		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2024		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2024		
Anzahl der Wohnungen	12		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.437	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Solar	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <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"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

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

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die 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 beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)  
Dipl.- Ing. G. Fischer  
Architekt  
Rhönstr. 12  
36284 Hohenroda

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 23.03.2024

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

<sup>2</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

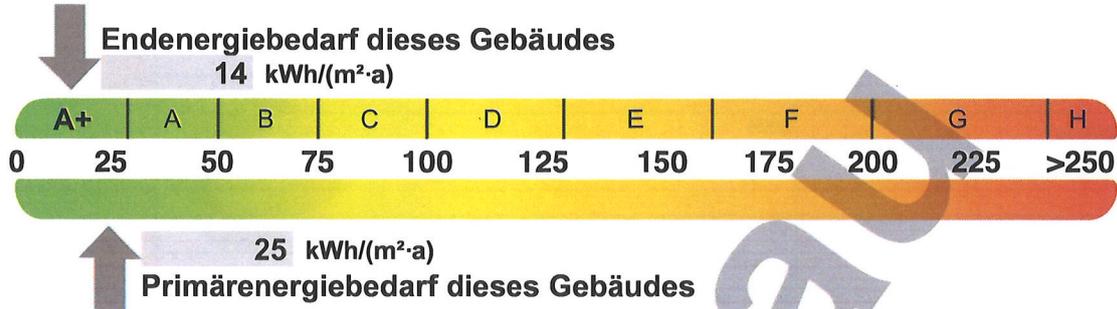
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: \_\_\_\_\_

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **7,81** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **25 kWh/(m<sup>2</sup>·a)** Anforderungswert **31 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub> <sup>1</sup>

Ist-Wert **0,37 W/(m<sup>2</sup>·K)** Anforderungswert **0,45 W/(m<sup>2</sup>·K)**

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**14 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-/derivate (§ 71f, g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

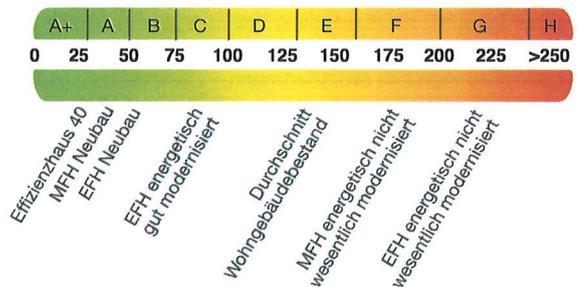
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
_____	_____ %	_____ %	_____ %
_____	_____ %	_____ %	_____ %
Summe <sup>8</sup> :			_____ %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>10</sup> :
_____	_____ %
_____	_____ %
Summe <sup>8</sup> :	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



## 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 (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

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

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: \_\_\_\_\_

3

## Energieverbrauch

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



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

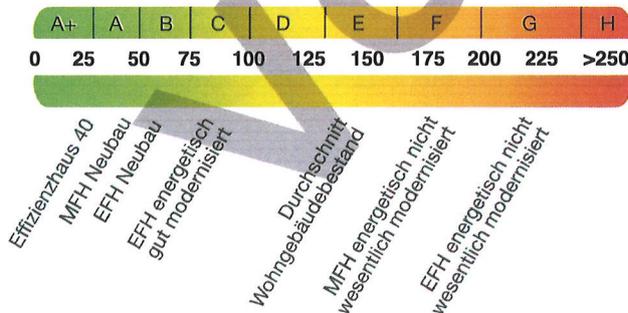
\_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

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 an ein Wärmenetz angeschlossenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

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

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: \_\_\_\_\_

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	Dach	Bauteil/Anlage auf aktuellem Stand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Bauteil/Anlage auf aktuellem Stand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Bauteil/Anlage auf aktuellem Stand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Heizung	Bauteil/Anlage auf aktuellem Stand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Lüftung	Bauteil/Anlage auf aktuellem Stand	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Weitere Informationen erhalten Sie auf der GEG-Infoseite des BBSR

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

keine Empfehlungen

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## 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 Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### **Primärenergiebedarf - Seite 2**

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die 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 bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### **Endenergiebedarf - Seite 2**

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### **Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel - Seite 2**

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen 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