

# Mietexposé

**Repräsentatives Büro- und Geschäftshaus zwischen Rüttenscheid  
und Innenstadt**

**Huyssenallee 52-56, 45128 Essen**

**Modernisiertes Bürogebäude mit attraktiver Natursteinfassade.**





### **Objektprofil:**

Die hier vorgestellte Immobilie befindet sich in äußerst zentraler Lage von Essen, im Stadtteil „Südviertel“. Die Büroflächen sind über das Treppenhaus und über einen Personenaufzug problemlos begehbar. Auf der Werbetafel hat jeder Mieter die Möglichkeit, sich zu präsentieren. In den umliegenden Parkhäusern kann problemlos geparkt werden. Bei dem Objekt handelt es sich um ein sehr repräsentatives Büro- und Geschäftshaus, das in bester Lage von Essen gelegen ist. Die Immobilie zeichnet sich durch einen markanten Standort und großzügige Büroflächen aus. Das Gebäude verfügt über einen Personenaufzug und ist durch eine spezielle Vorrichtung im Eingangsbereich auch behindertengerecht ausgestattet.

### **Ausstattung:**

Die vakanten Flächen bieten neben einem offenen Eingangsbereich zwei moderne Glastüren mit Windfang, eine Datenverkabelung, getrennte Damen und Herren-WCs und eine arbeitsplatzgerechte Beleuchtung. Bodenbelag: Teppichboden; EDV-Verkabelung: vorhanden; Kabelführung: Brüstungskanäle; Sonnenschutz: außen liegend; Teeküche: vorhanden

### **Lage:**

Die Immobilie liegt direkt in der Huyssenallee und direkt gegenüber des überregional bekannten Aalto-Theaters (Theater und Philharmonie) sowie des Sheraton Hotels und dem dahinterliegenden Stadtpark. In wenigen Fahrminuten sind die Autobahnanschlüsse A40 und A52 zu erreichen. Die U- und S-Bahnstation Philharmonie/Saalbau liegt unmittelbar vor dem Gebäude und man gelangt somit innerhalb von einer Station zum Essener Hauptbahnhof. Der Mikrostandort ist geprägt vom Banken- und Versicherungswesen, Rechtsanwälten

und Wirtschaftsprüfern. Durch die Nähe zum Rüttenscheider Stern (ca. 5 Gehminuten) finden sich zahlreiche Restaurants in der Umgebung.

Die Stadt Essen ist im Herzen des Ruhrgebiets direkt an dem Fluss Ruhr gelegen. Sie zählt mit ihren 590.000 Einwohnern weiter zu den wachsenden Metropolen in der Ruhrregion. Nicht ohne Grund haben sich hier die Konzernzentralen von einigen der bedeutendsten Konzerne Deutschlands, wie z.B. ThyssenKrupp, RWE AG, Hochtief oder Aldi Nord angesiedelt. Bekannt und beliebt ist die Universitätsstadt auch für ihre Erholungsgebiete, wie den Grugapark oder den Baldeneysee, und wird zu Recht als die drittgrünste Stadt Deutschlands betitelt.

Die Anbindung an das Ruhrgebiet oder den Rest Deutschlands sind ideal. In nur wenigen Fahrminuten sind die Autobahnanschlüsse A40 und A52 erreichbar. Durch die fußläufige Entfernung zum Hauptbahnhof sind nicht nur alle Bahnlinien, sondern auch viele Einkaufsmöglichkeiten in der direkten Nachbarschaft. Zudem ermöglicht die Nähe zu den internationalen Flughäfen Dortmund und Düsseldorf eine optimale Anbindung an den Rest der Welt.

Hauptbahnhof: 5 Minuten zu Fuß  
Straßenbahn/U-Bahn: unmittelbar vor dem Haus  
Autobahnanschluss: 2 Minuten (A40);5 Minuten (A52)  
Einkaufsmöglichkeiten: in unmittelbarer Nachbarschaft

**Verfügbare Fläche:** **1. OG links 195 m<sup>2</sup>**  
**4. OG rechts 344 m<sup>2</sup>**  
**ZG rechts 330 m<sup>2</sup>**

**Objektdaten:**

Baujahr: 1958  
Letzte Modernisierung: 2013/2016  
Etagen: 7  
Heizungsart: Zentralheizung/Fernwärme  
Energieverbrauchskennwert: 226,10kWh/(m<sup>2</sup>\*a)  
Qualität der Ausstattung: gehoben Bodenbelag: Teppichboden  
CAT-Kabel: vorhanden  
Teeküche: vorhanden  
Personenaufzug: ja  
Barrierefrei: ja  
Stellplätze: können im hauseigenen Hinterhof für 75,00€/Stück/monatlich (zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer) angemietet werden.  
**Bezug: ab 01.01.2025, nach Vereinbarung**  
Mietpreis: 13,50€/m<sup>2</sup> netto zzgl. 2,50€/m<sup>2</sup> netto NK und Ust. (Geringe Betriebskosten dank Sammelverträgen im Vergleich zu den Objekten in der Umgebung. Diese liegen zwischen 3,50 € und 5,00 €.)  
Kautions: 3 Monatsmieten  
**Provision: direkt vom Eigentümer zu vermieten, daher provisionsfrei für den Mieter**











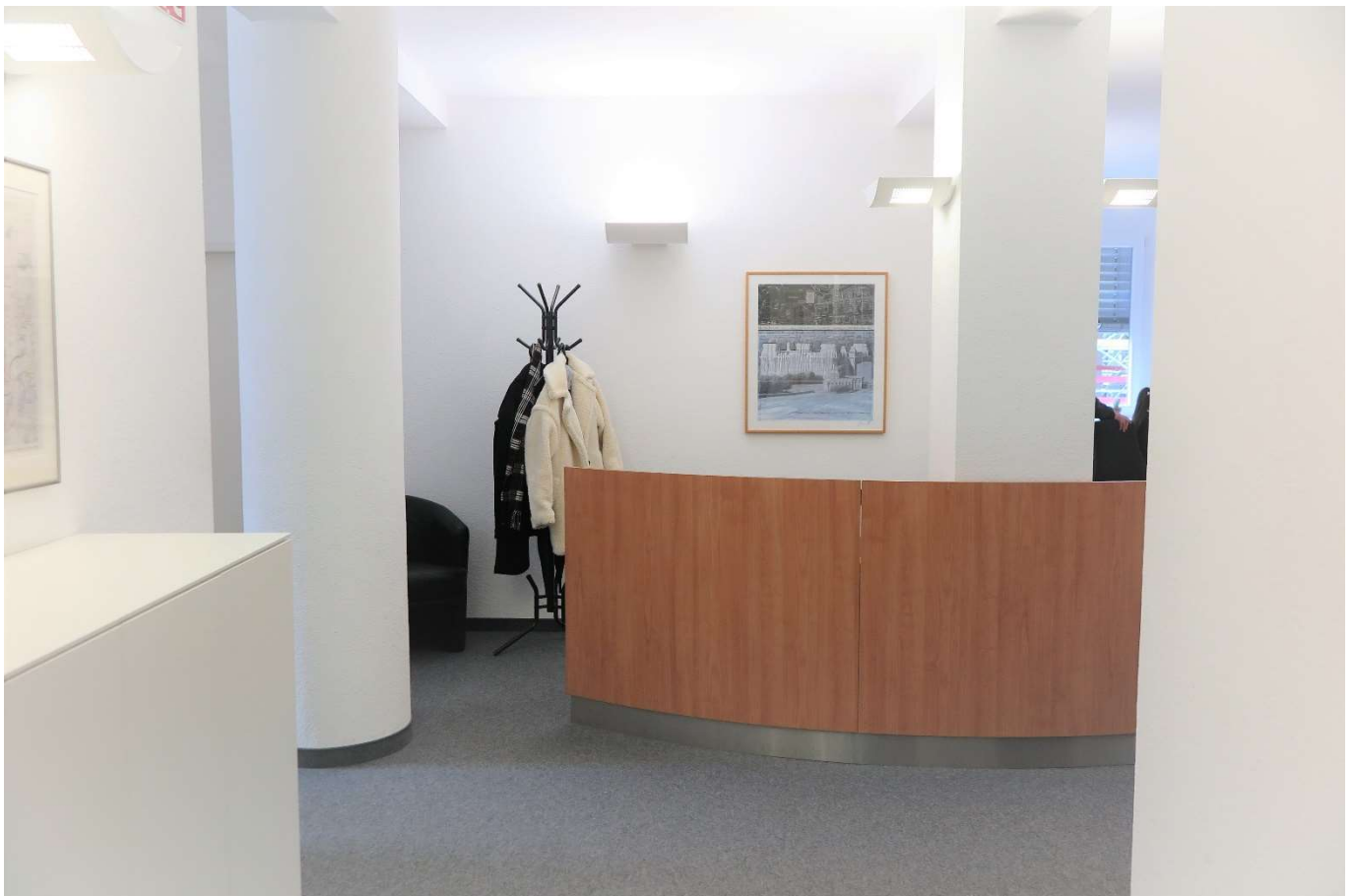


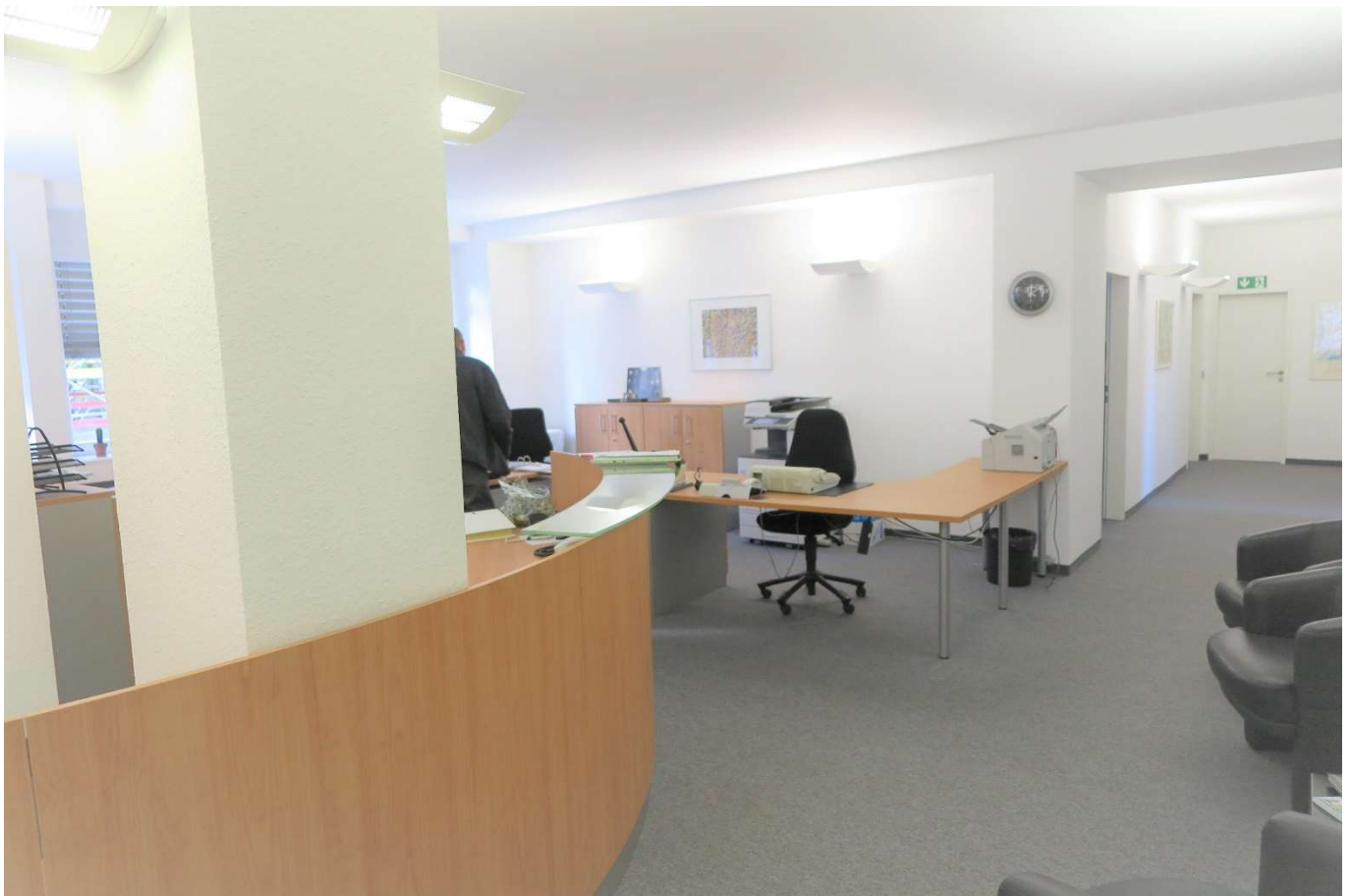




























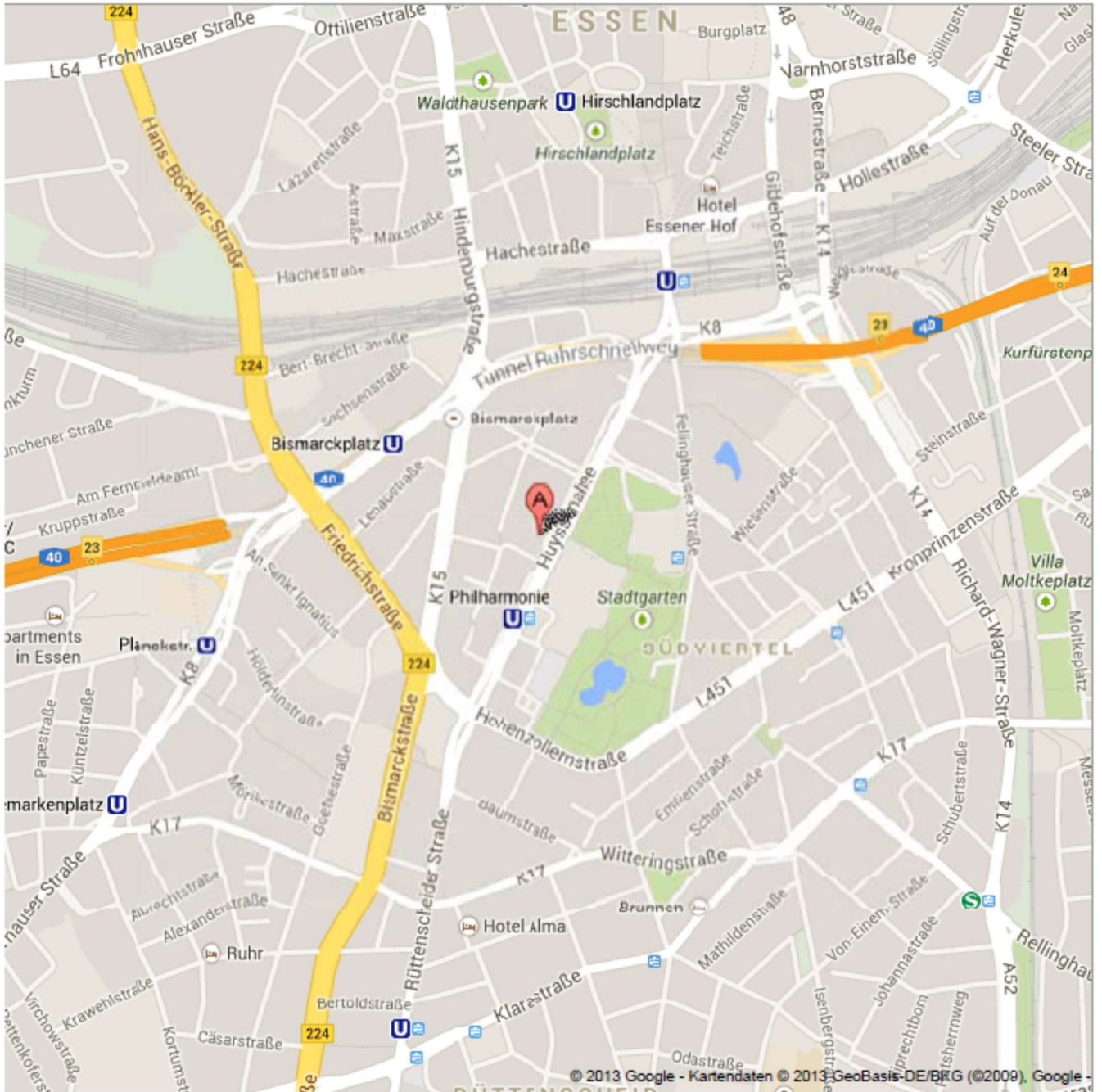














MIETFLÄCHENNACHWEIS GEM. GIF- RICHTLINIEN vom  
 01.11.2004  
 (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.)  
 Mietfläche MF-G 1 exklusive Nutzung +  
 Mietfläche MF-G2 gemeinschaftliche Nutzung

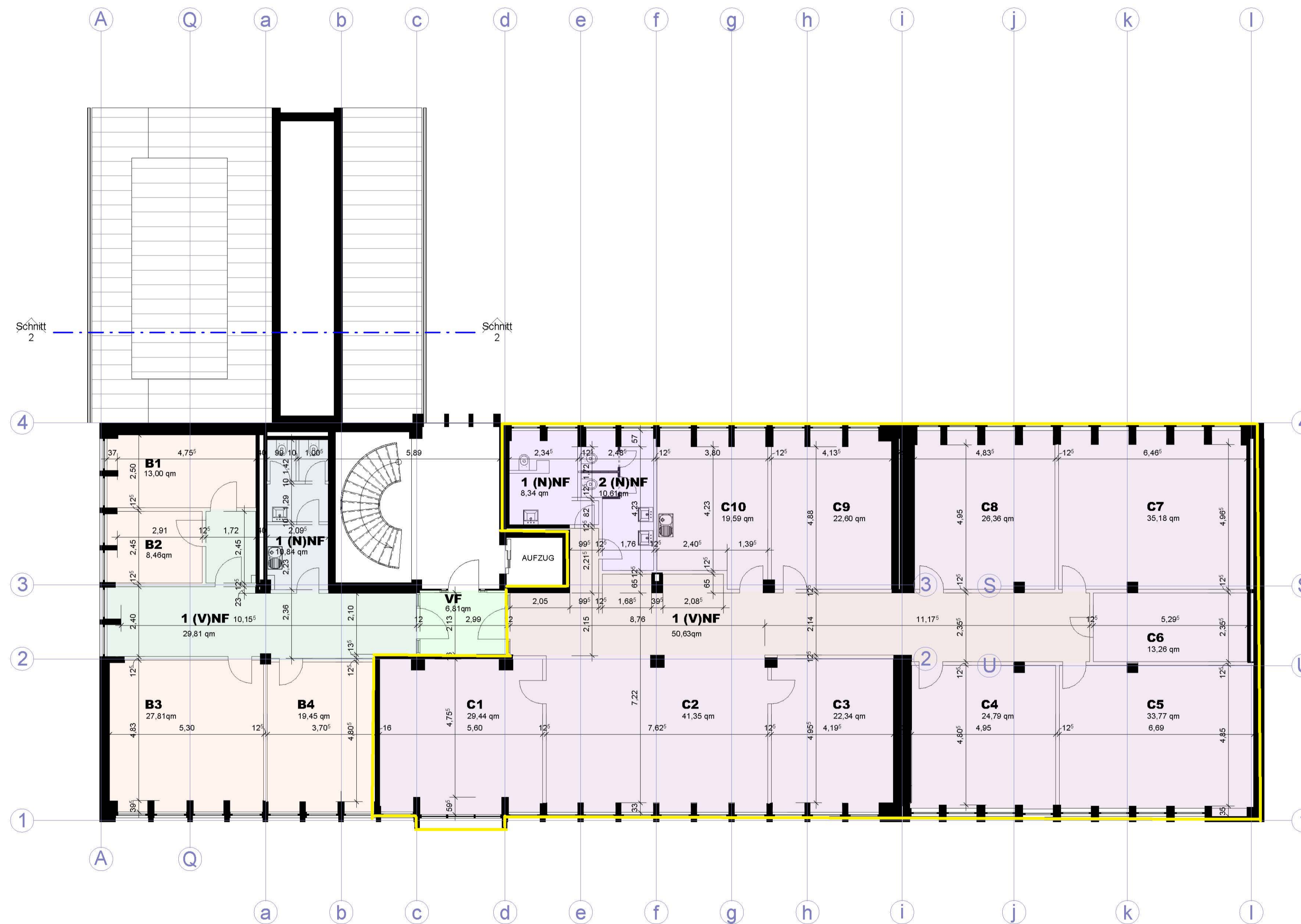
	<b>Hauptnutzflächen E1</b> 294,74 qm
	<b>Nebennutzflächen E1</b> 18,27 qm
	<b>Verkehrsflächen E1</b> 34,58 qm
	<b>Verkehrsfläche anteilig</b> 7,63 qm
	<b>Hauptnutzflächen E2</b> 111,26 qm
	<b>Nebennutzflächen E2</b> 18,75 qm
	<b>Verkehrsflächen E2</b> 43,75 qm
	<b>Archivfläche</b> 15,90 qm

Index	Datum	Änderung

 KONRAD WIESENTHAL · DIPL.-ING. ARCHITEKT 59846 SUNDERN, HAUPTSTRASSE 128, TELEFON 02933/ 9700-0	OBJEKT: Gewerbeobjekt Huyssenallee 52-56 in 45128 Essen
	PLAN: Anlage Nutzfläche 1. Obergeschoss PLANNR.: OG-1
MASSTAB: 1 : 100 DATUM: 05/13/13 GEZ.: sw	PROJEKTR.: G52-13-01
BAUHERR: Gebr. Funke GmbH & Co. KG	



MIETFLÄCHENNACHWEIS GEM. GIF- RICHTLINIEN vom  
 01.11.2004  
 (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.)  
 Mietfläche MF-G 1 exklusive Nutzung +  
 Mietfläche MF-G2 gemeinschaftliche Nutzung



- Hauptnutzflächen E1**  
68,72 qm (B1-B4)
- Nebennutzflächen E1**  
10,84 qm (1N-NF)
- Verkehrsflächen E1**  
29,93 qm (1V-NF)
- Verkehrsfläche anteilig**  
6,81 qm (VF)
- Hauptnutzflächen E2**  
268,68 qm (C1-C10)
- Nebennutzflächen E2**  
18,95 qm (1N-NF + 2N-NF)
- Verkehrsflächen E2**  
50,76 qm (1V-NF)

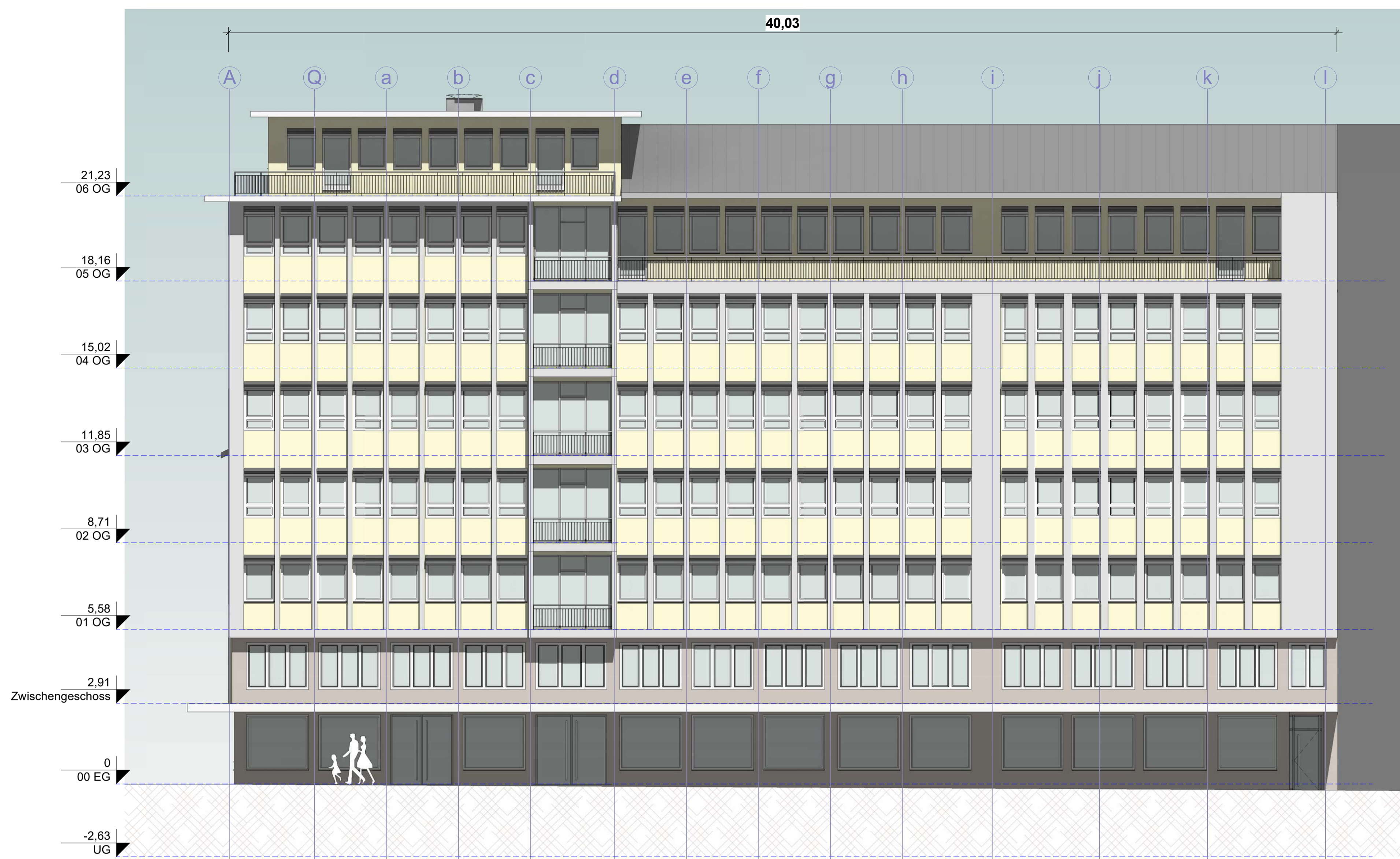
**E1= 109,49 qm + 1,66qm (VF) 111,15 qm**

**E2= 338,39 qm + 5,15 qm (VF) 343,54 qm**

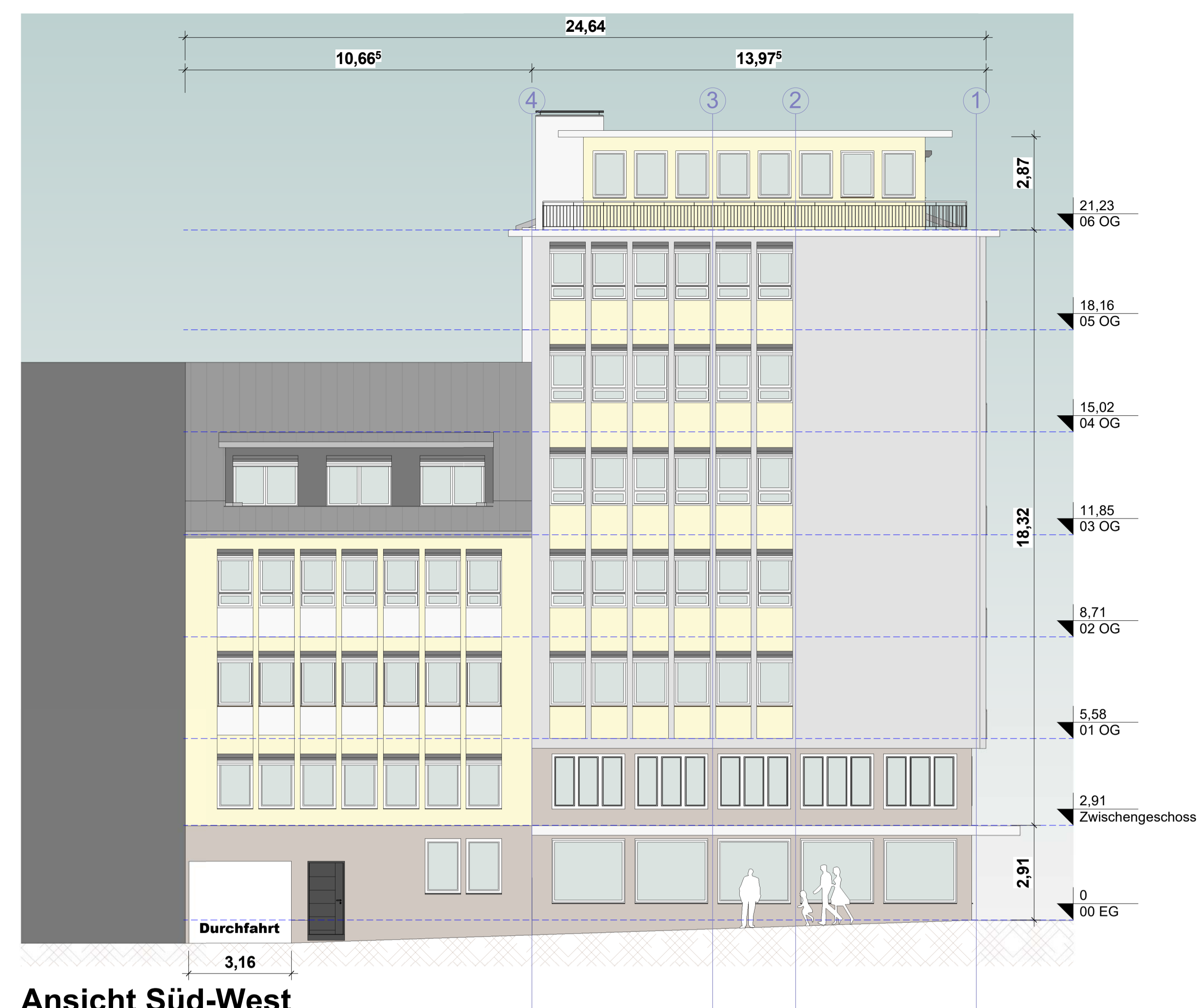
Index	Datum	Änderung

	KONRAD WIESENTHAL · DIPL.-ING. ARCHITEKT 59846 SUNDERN, HAUPTSTRASSE 128, TELEFON 02933/ 9700-0		
	OBJEKT:	Gewerbeobjekt Huyssenallee 52-56 in 45128 Essen	
PLAN:	Anlage Nutzfläche 4. Obergeschoss	PLANNR.:	OG-4
MASSTAB:	1 : 100	DATUM	31.05.2013
BAUHERR:	Gebr. Funke GmbH & Co. KG	BEZ.:	sw
		PROJEKTNR.:	G52-13-01

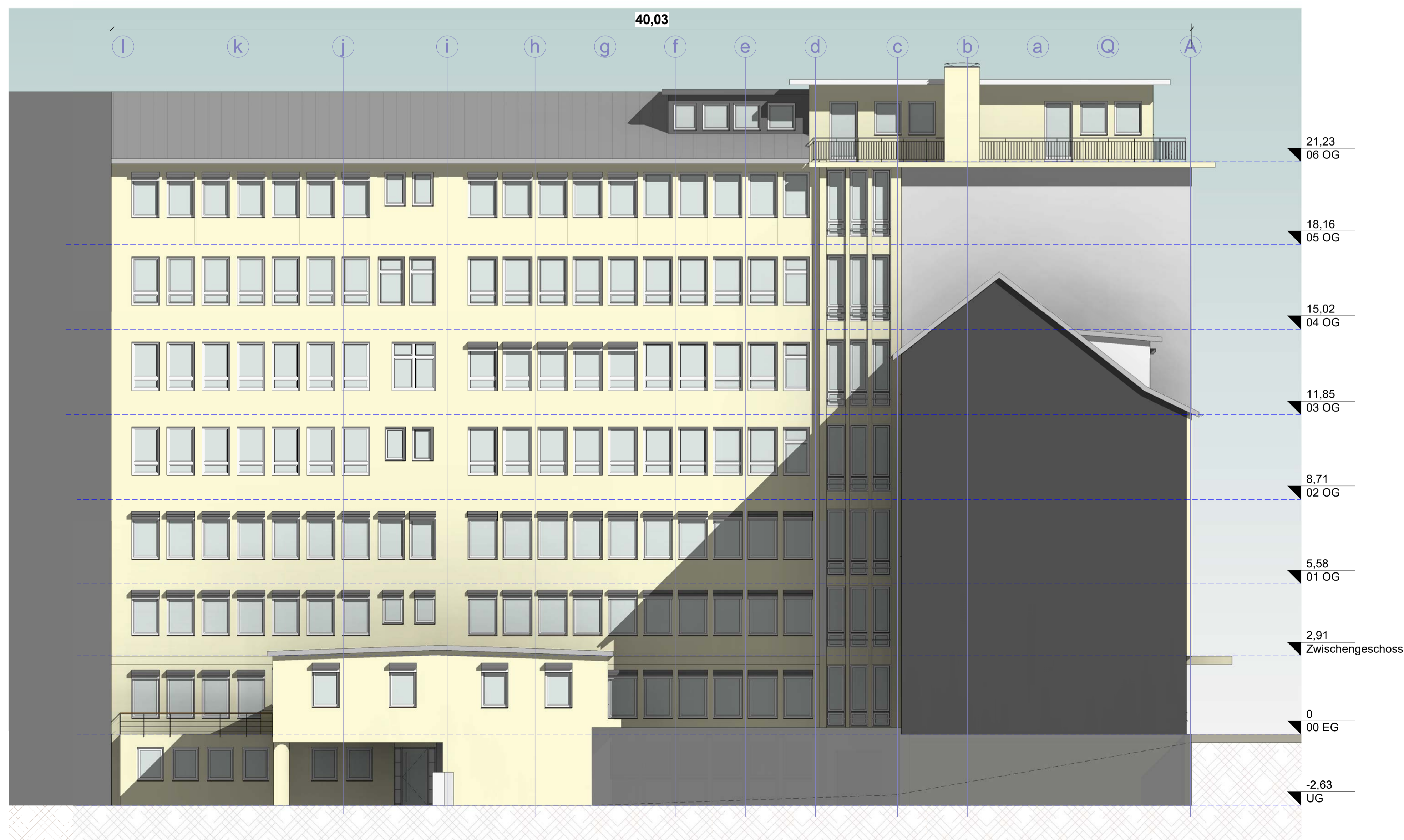




**Ansicht Süd-Ost  
M 1:100**



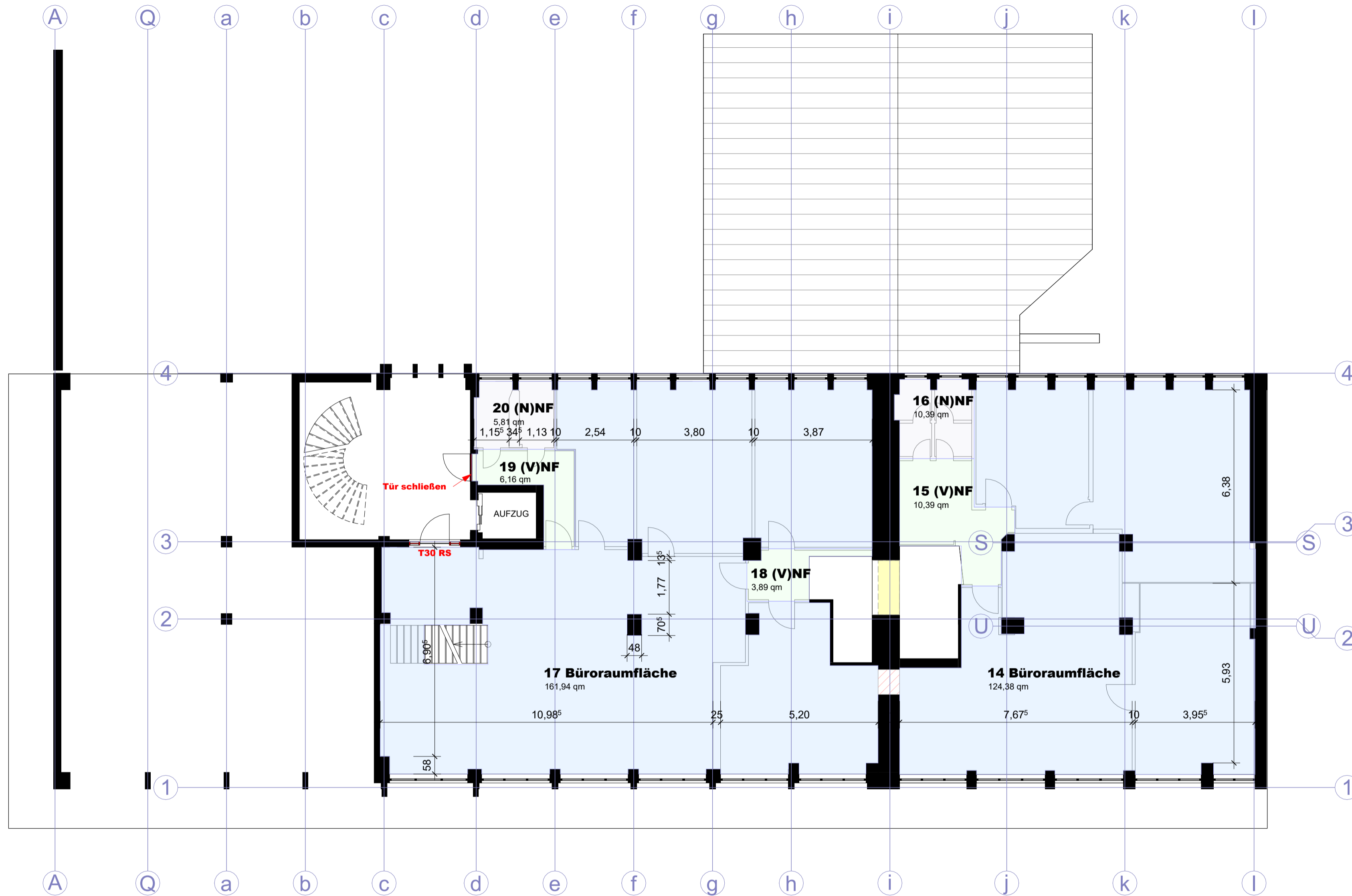
**Ansicht Süd-West  
M 1:100**



**Ansicht Nord-West  
M 1:100**

		Lockweg 13, 59846 Sundern Telefon: 02933-9220010, Fax 9220019	
		Mail: info@pb-simon.de	
OBJEKT:	Gewerbeobjekt Huyssenallee 52-56 in 45128 Essen		
PLAN:	Ansichten	PLANNR.:	04
MASSTAB:	1:100	DATUM:	15.02.2023
		GEZ.:	JF
BAUHERR:	Funke & Robinson GmbH und Co. KG Hagenweg 16 59889 Eslohe		
		PROJEKTR.:	23-2083





Lockweg 13, 59846 Sundern  
 Telefon: 02933- 9220010, Fax 9220019

Mail: info@pb-simon.de

OBJEKT:	Gewerbeobjekt Huysenallee 52-56 in 45128 Essen		
PLAN:	Zwischengeschoß	PLANNR.:	ZG-1
MASSTAB:	1:100	DATUM	12.01.2024
		GEZ.:	sw/JS
BAUHERR:	Funke & Robinson GmbH und Co. KG Hagenweg 16 59889 Eslohe		
		PROJEKTNR.:	G52-13-01

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013


Registriernummer <sup>2</sup> NW-2019-002780555

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

Gültig bis: 07.07.2029

1

## Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Verwaltungsgebäude	
Adresse	Huyssenallee 52-56, Heinrichstr.2, 45128 Essen	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1954	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2005	
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	5139 m <sup>2</sup>	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Nah-/Fernwärme aus KWK fossiler Brennstoff	
Erneuerbare Energien	Art: keine	
Art der Lüftung/Kühlung <sup>3</sup>	<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"/> Aushangpflicht <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <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 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

**MOOVIN** ONLINE ENERGIEAUSWEISE

Moovin Immobilien GmbH  
Jonas Fechner  
Sternstraße 121  
20357 Hamburg

08.07.2019

Ausstellungsdatum

J. Fechner

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.  
<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation  
<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2019-002780555

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

2

## Primärenergiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup>  kg/(m<sup>2</sup>-a)

### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup>-a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup>-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/(m<sup>2</sup>-a) für

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>5</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>6</sup>

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

Art:  Deckungsanteil:  %  
 %  
 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>7</sup>

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

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärfte Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfte Anforderungswerte  
Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>-a)

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

Verschärfte Anforderungswerte  
Primärenergiebedarf:  kWh/(m<sup>2</sup>-a)

## Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			
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.

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

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

<sup>6</sup> nur bei Neubau

<sup>7</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige  
<sup>5</sup> nur Hilfsenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2019-002780555

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

3

## Endenergieverbrauch

**Endenergieverbrauch Wärme**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]  
78 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>

Warmwasser enthalten

**Endenergieverbrauch Strom**  
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]  
22 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom <sup>3</sup>

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

## Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>4</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
von	bis							
01.01.2016	31.12.2016	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff	0,7	326387		326387	1,17	
01.01.2017	31.12.2017	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff	0,7	347776		347776	1,22	
01.01.2018	31.12.2018	Nah-/Fernwärme aus KWK, fossiler Brennstoff	0,7	314721		314721	1,27	
01.01.2016	31.12.2016	allgemeiner Strommix in kWh	1,8					113203
01.01.2017	31.12.2017	allgemeiner Strommix in kWh	1,8					112019

## Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

94 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen-anteil	Vergleichswerte <sup>3</sup>	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Verwaltung, normale Ausstattung	100 %	85	30
		0	0
		0	0

## 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de) durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>4</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

<sup>3</sup> veröffentlicht



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> NW-2019-002780555

(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	Wärmeverteilung / -abgabe	Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizungsanlage (gem. DIN 18380)	<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)

Der Stromverbrauch enthält den Gesamtstrom des Gebäudes inkl. Mieterstrom.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 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 CO<sub>2</sub>-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.

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





# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013


Registriernummer <sup>2</sup> NW-2019-002780555

Aushang

Gültig bis: 07.07.2029

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

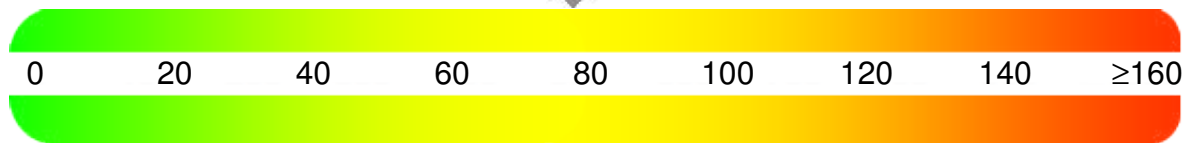
## Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Verwaltungsgebäude	
Adresse	Huyssenallee 52-56, Heinrichstr.2, 45128 Essen	
Gebäudeteil	Ganzes Gebäude	
Baujahr Gebäude	1954	
Nettogrundfläche	5139 m <sup>2</sup>	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Nah-/Fernwärme aus KWK fossiler Brennstoff	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine

## Endenergieverbrauch

### Endenergieverbrauch Wärme

78 kWh/(m<sup>2</sup>-a)



Warmwasser enthalten

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie  
für Heizung und Warmwasser

### Endenergieverbrauch Strom

22 kWh/(m<sup>2</sup>-a)



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie  
für Strom

## Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

94 kWh/(m<sup>2</sup>-a)

Aussteller

**MOOVIN** ONLINE  
ENERGIEAUSWEISE

Moovin Immobilien GmbH  
Jonas Fechner  
Sternstraße 121  
20357 Hamburg

08.07.2019

Ausstellungsdatum

J. Fechner

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der  
Registriernummer ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang  
nachträglich einzusetzen.