

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Pforzheim

### Mehrfamilienhaus | Gelegenheit für Investoren



Objekt-Nr. OM-264112

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **385.000 €**

Ansprechpartner:  
Michael Roll

75173 Pforzheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1959	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	131,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	nach Vereinbarung
Zimmer	11,00	Schlafzimmer	6
Wohnfläche	207,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zentrumsnahes Mehrfamilienhaus mit Ausbaureserve im Dach – flexible Nutzungsmöglichkeiten für Eigennutzer und Kapitalanleger

Dieses zentrumsnahe und dennoch ruhig gelegene Mehrfamilienhaus bietet vielseitige Entwicklungsmöglichkeiten – sowohl für Eigennutzer mit Gestaltungsanspruch als auch für Kapitalanleger.

Ein besonderes Highlight ist die vorhandene Ausbaureserve im Dachgeschoss:

Genehmigte Planungen für eine vierte Wohneinheit oder eine großzügige Maisonette (2. Obergeschoss + Dachgeschoss) liegen bereits vor.

Das Objekt eignet sich insbesondere für Käufer mit handwerklichem Hintergrund oder entsprechender Planungskompetenz, da noch Restarbeiten erforderlich sind. Der Umfang dieser Arbeiten hängt maßgeblich vom gewünschten Nutzungskonzept ab.

Flexible Nutzungskonzepte:

- Klassische Vermietung (Langzeit)
- Kurzzeitvermietung (z. B. Ferienwohnungen, Monteurzimmer)
- Kombination aus Eigennutzung (Maisonette) und Vermietung
- Mehrgenerationenlösung

Mit entsprechender Planung sind bis zu ca. 260 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche realisierbar.

Technischer Zustand und Modernisierungen:

- Baujahr: 1958–1959, Massivbauweise
- Solide Substanz: Betonfundamente, Keller in Beton, Wände aus Hohlblockziegeln (24 cm)
- 2016: Erneuerung aller Etagenheizungen (Brennwertthermen von Buderus), inkl. Heizkörper und Leitungen
- Verlegung der Heizungs- und Wasserinstallationen ins Dachgeschoss (Anschluss bereits vorbereitet)
- 2020: Elektrik weitgehend erneuert

Etagenheizungen bieten einen wesentlichen Vorteil:

Die Energiekosten werden direkt zwischen Mieter und Versorger abgerechnet – vergleichbar mit Strom – ohne Abrechnungsaufwand oder Risiko für den Eigentümer.

Zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten:

- Ausbau Dachgeschoss (bereits geplant)
- Option auf großzügige Vorstellbalkone (bis ca. 3 × 5 m), auch im Dachgeschoss
- Architektonische Kostenschätzung für Komplettsanierung liegt vor

Aktuelle Nutzung:

- Erdgeschoss vermietet
- Obergeschosse derzeit eigengenutzt

Fazit:

Ein Objekt mit solider Substanz, klarer Struktur und erheblichem Entwicklungspotenzial.

Besonders geeignet für Käufer, die Gestaltungsspielraum schätzen und bereit sind, durch gezielte Maßnahmen zusätzlichen Wert zu schaffen.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne weitere Unterlagen zur Verfügung.

## Ausstattung

Im EG: kleine Garten mit großer Terrasse, 1. und 2. OG jeweils mit Balkon und Blick ins Grüne, bzw. über die Südoststadt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Übernahme nach Vereinbarung ! das Haus wird komplett "leer" übergeben.

## Lage

Attraktive Wohnlage auf der Wilhelmshöhe – stadtnah und dennoch ruhig

Das Objekt befindet sich in einer gefragten Wohnlage von Pforzheim, am Rand des Rodgebiets auf der sogenannten Wilhelmshöhe, unweit der Weiherbergschule.

Die Anbindung ist hervorragend:

Mehrere zentrale Buslinien sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar (Sedanplatz ca. 540 m, Turnplatz ca. 320 m, Leopoldplatz ca. 780 m). Auch der Hauptbahnhof ist bequem in etwa 10–12 Gehminuten erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung finden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

Einkaufsmöglichkeiten wie EDEKA (ca. 650 m, inkl. Bäckerei), gastronomische Angebote (Restaurants, Cafés, Lieferservices) sowie ein Ärztezentrum in der Simmlerstraße (ca. 500 m).

Ruhige Höhenlage mit Stadtblick

Die leichte Höhenlage auf dem Weiherberg bietet eine besondere Wohnqualität:

Trotz der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt (ca. 4–7 Gehminuten) bleibt das Wohnumfeld angenehm ruhig und vom städtischen Trubel weitgehend abgeschirmt.

Ab dem 2. Obergeschoss eröffnet sich zudem ein weiter Ausblick über die südöstliche Stadt – vom Kupferhammer bis in Richtung Haidach.

Die Balkone und Wohnbereiche sind überwiegend zur Rückseite des Hauses ausgerichtet und bieten einen freien Blick in gepflegte Gärten – eine grüne, ruhige Perspektive mitten in stadtnaher Lage.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	338,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Ansicht Straße

# Exposé - Galerie



Küche 1. OG



Kinderschlafzimmer 1. OG

# Exposé - Galerie



Aussicht vom Dachzimmer aus



Bad / WC 1. OG

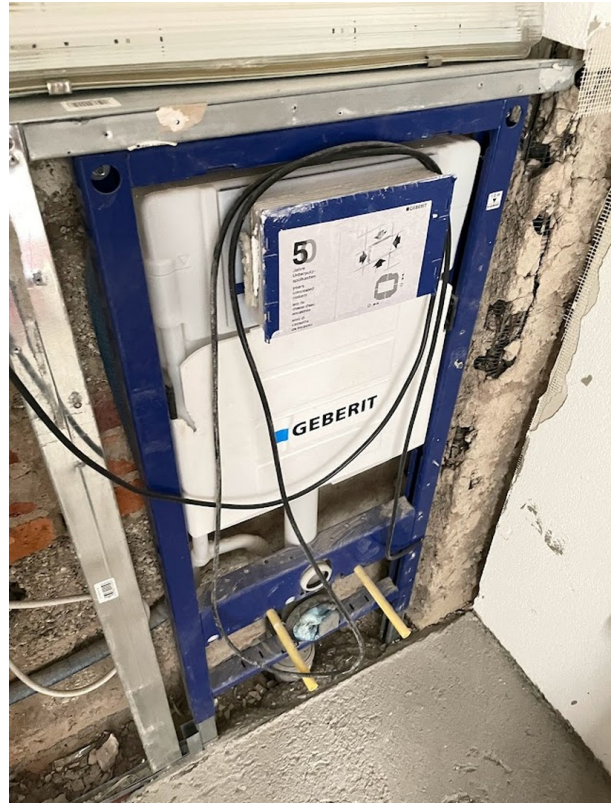


Installationen 2. OG 2020

# Exposé - Galerie



Buderus ETH 1. und 2. OG



Sanitärinstallationen 2. OG



Anschlüsse für Dachwohnung

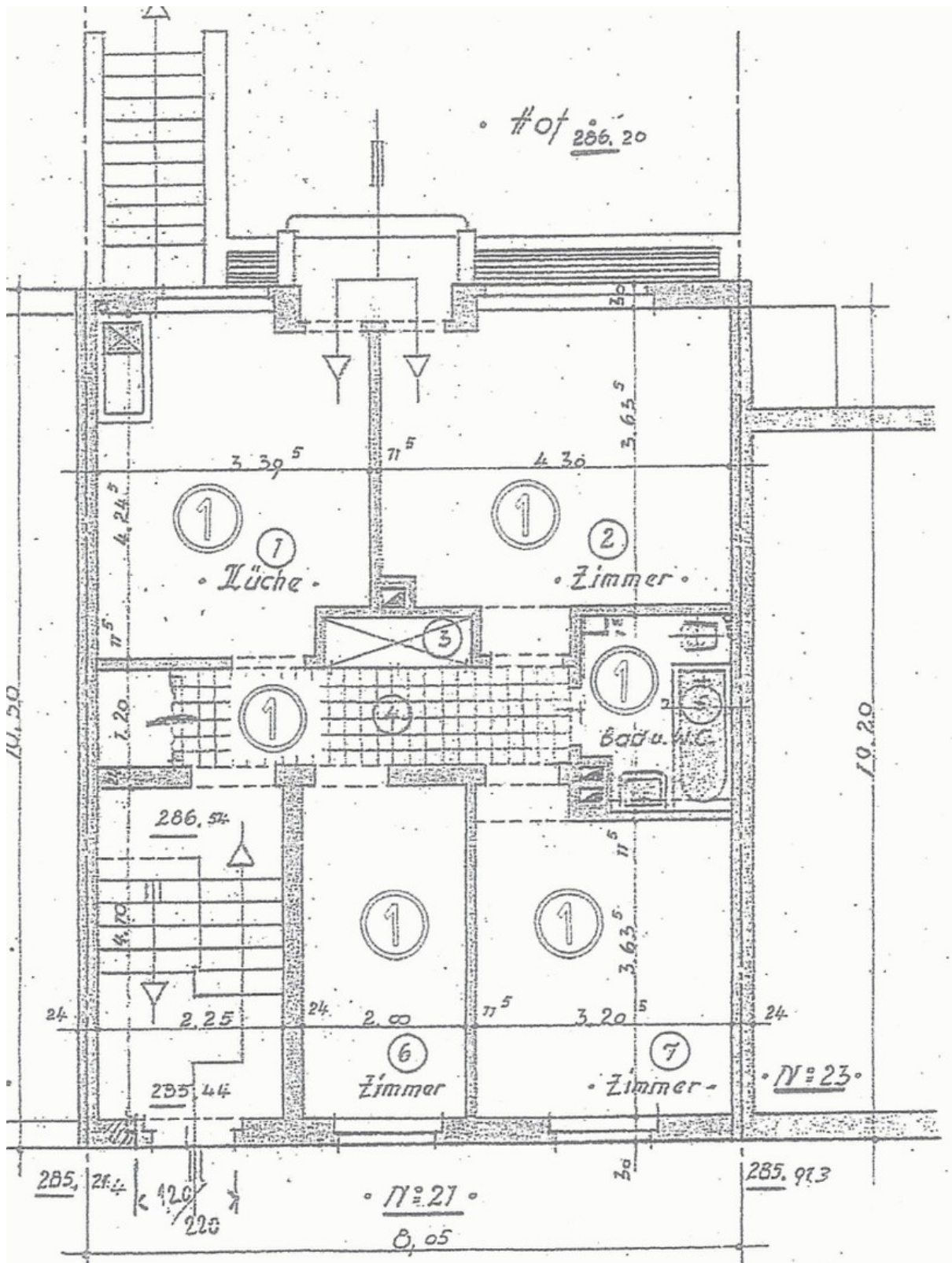
# Exposé - Galerie



Speicher mit Dachzimmer



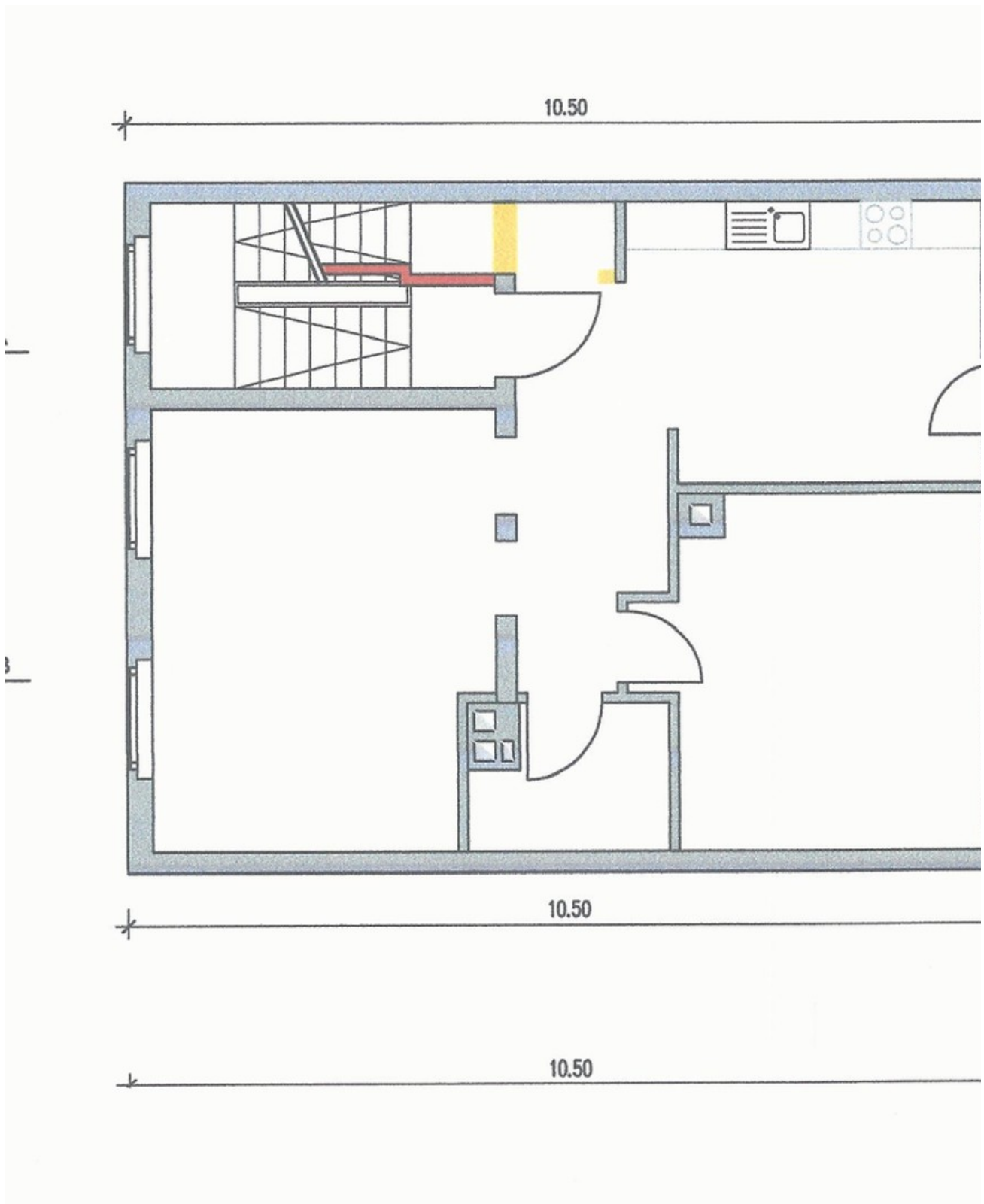
# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

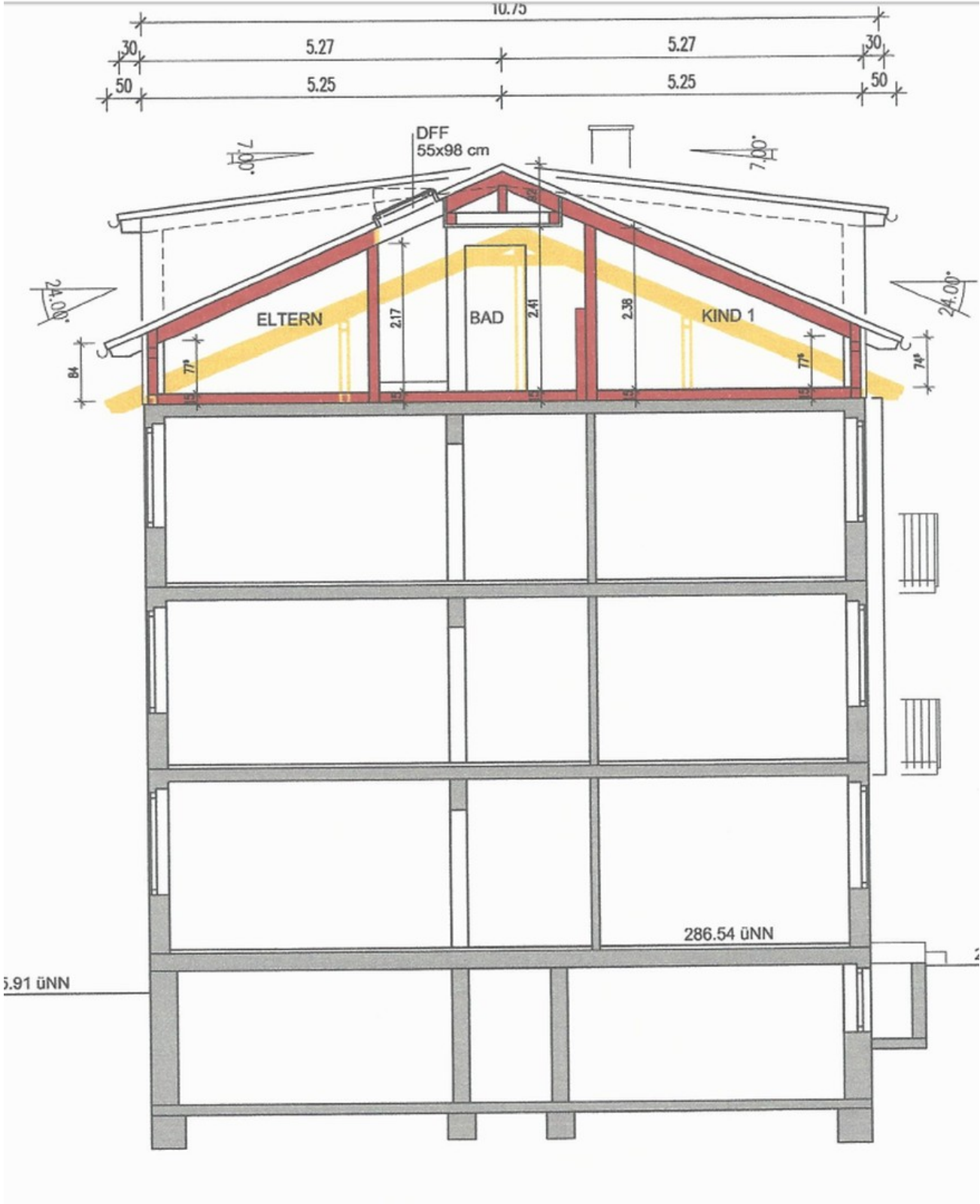


# Exposé - Grundrisse



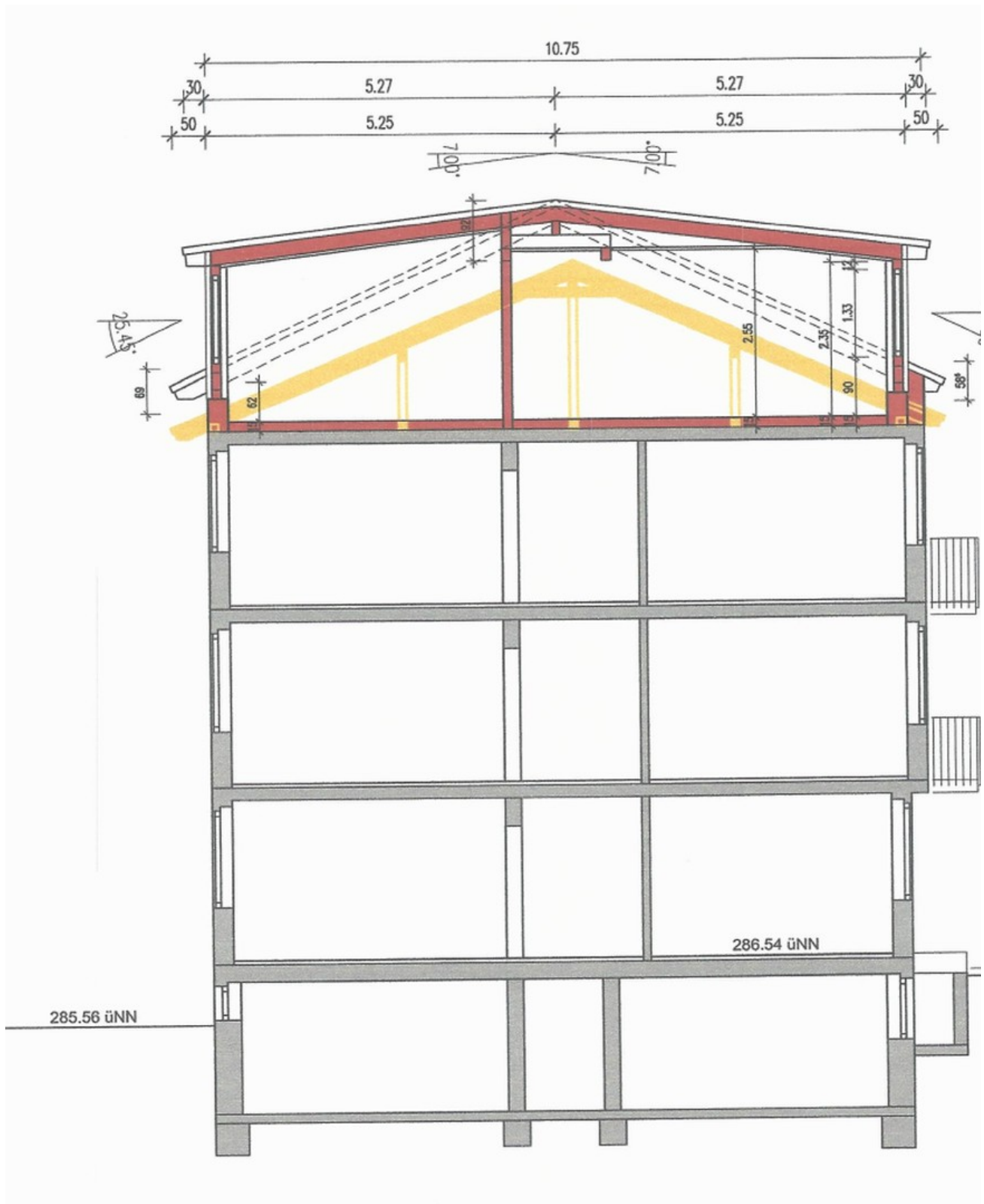
Grundriss 2. OG

# Exposé - Grundrisse



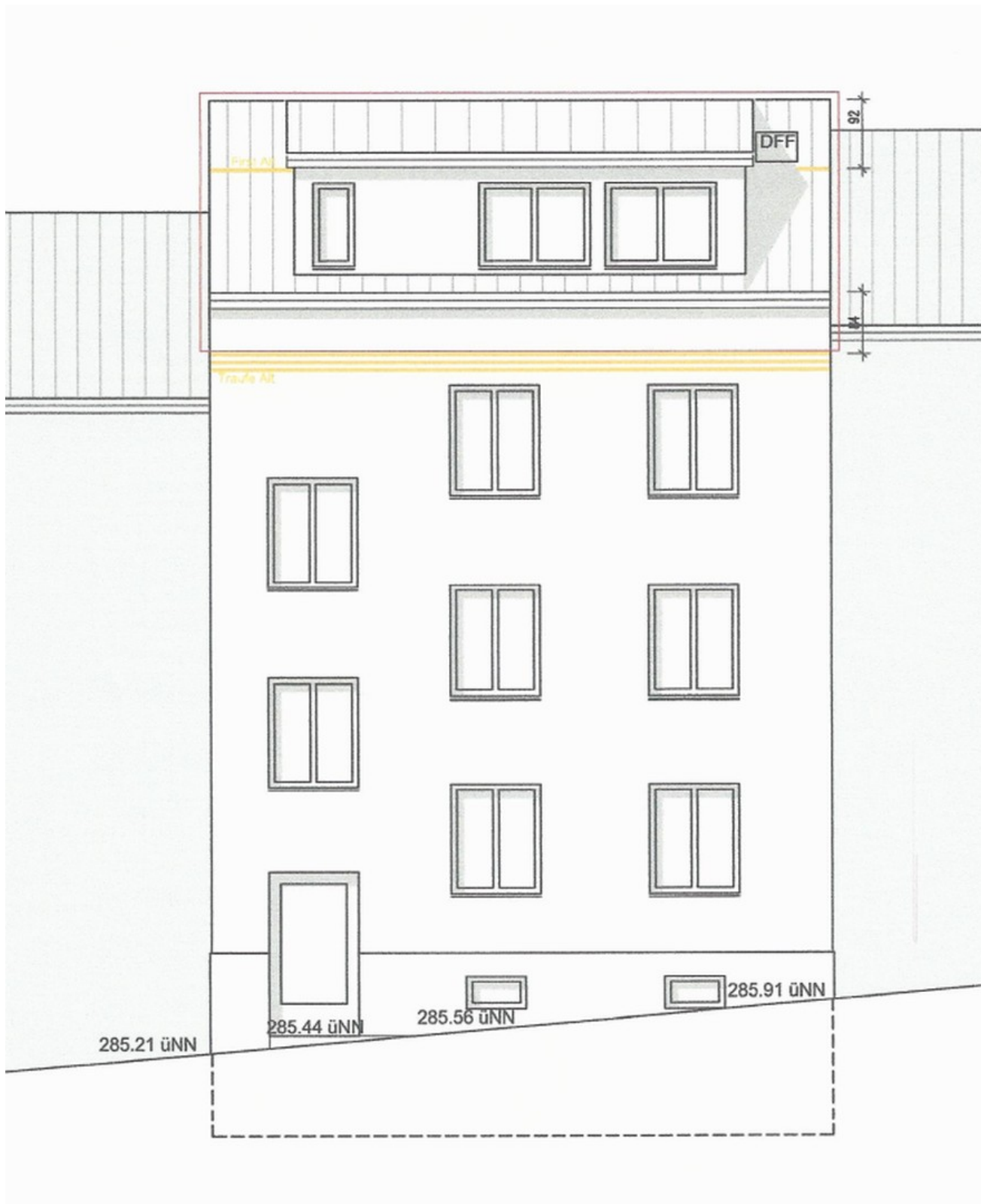
Schnitt A mit neuem DG

# Exposé - Grundrisse



Schnitt B mit neuem DG

# Exposé - Grundrisse



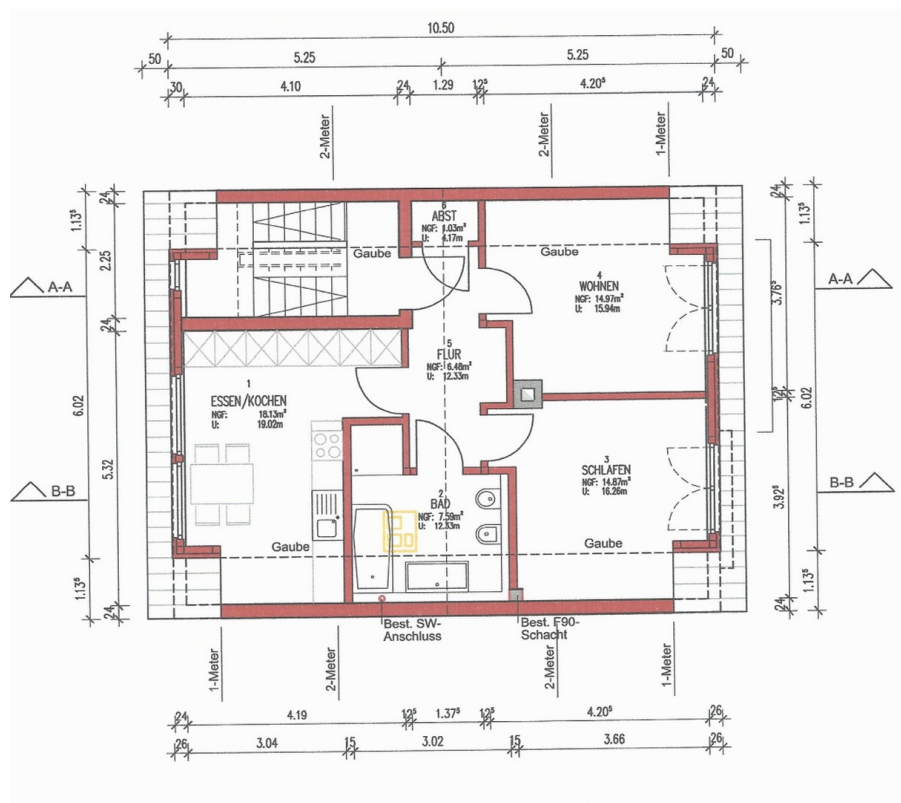
Ansicht Straße mit neuem DG

# Exposé - Grundrisse



Rückseite mit neuem DG

# Exposé - Grundrisse



Entwurf DG (4. Wohnung)

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: **01.06.2033**

Registriernummer: **BW-2023-004572460**

**1**

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenmittelhaus		
Adresse	Genossenschaftsstraße 21 75173 Pforzheim		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1959		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2016		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	236,8 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
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: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" 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

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)



Kooperationspartner der Stadtwerke Pforzheim  
Ingenieurbüro Andreas Ketterer  
Königsbacher Straße 51  
75196 Remchingen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **02.06.2023**

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

<sup>2</sup> nur im Falle 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> 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

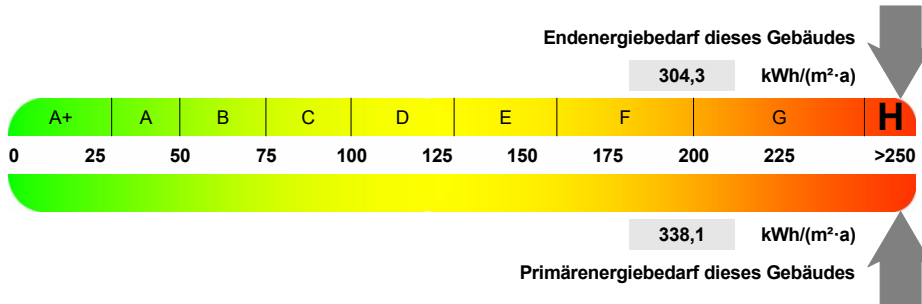
Registriernummer:

BW-2023-004572460

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 74,6 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 338,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 90,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert 1,67 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,91 W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

304,3 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

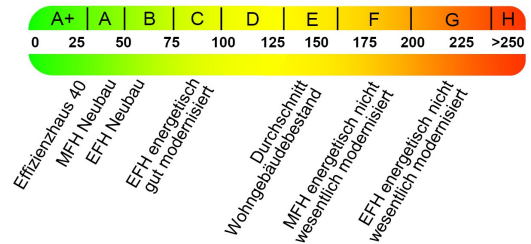
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

## 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 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 § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

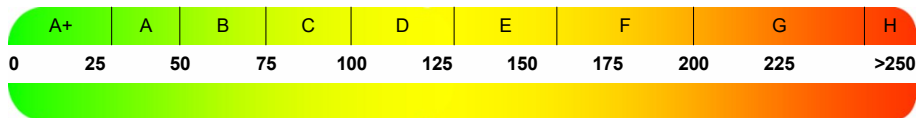
Registriernummer:

BW-2023-004572460

3

## Energieverbrauch

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



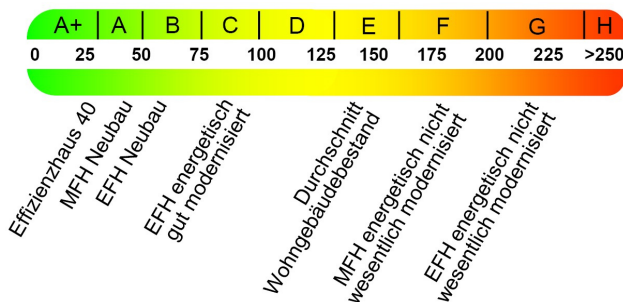
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## 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						

weitere Einträge in Anlage

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



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 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<sub>N</sub>) 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> 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BW-2023-004572460

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	Die oberste Geschossdecke zum unausgebauten Dachraum sollte gedämmt werden. Hierzu werden trittfeste Dämmplatten auf die Oberseite der massiven obersten Geschossdecke angebracht und luftdicht an den Geschossrändern angeschlossen. Achten Sie bei der Sanierung auf die gesetzlichen Mindestanforderungen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Ein Austausch der bestehenden Holzfenster wird empfohlen. Dabei können moderne, dichtschießende und energiesparende Fenster mit Zweischeiben-Wärmeschutzverglasung eingesetzt werden. Der Gesetzgeber fordert beim Austausch der Fenster mindestens eine Zweischeibenverglasung, sowie einen uw-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Andreas Ketterer  
Königsbacher Str. 51, 75196 Remchingen

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BW-2023-004572460

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung - Fortsetzung -

### 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
		Wert von 1,3 W/m <sup>2</sup> K.				
3	Keller	Durch das Dämmen der Kellerdecke auf der Unterseite können deutlich Energiekosten reduziert werden. Dämmplatten werden dabei an die Kellerdecke angebracht. Durch die neue Geschosshöhe müssen eventuell Fenster/Türen und Leitungen verlegt werden. Achten Sie auf die zum Zeitpunkt der Maßnahme gültigen Gesetzgebungen.	☒	☒		

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## 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 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.

### **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 – Seite 2**

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer 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 Umrechnungsfaktoren 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