

# Exposé

## Wohnung in Mannheim

**Top geschnittene, frisch Sanierte 53 m<sup>2</sup> 2ZKb in Mannheim – Einbauküche, Neubau, Energieeffizienz: A**



Objekt-Nr. OM-348707

### Wohnung

Vermietung: **665 € + NK**

Ansprechpartner:  
Immobilienverwaltung Demir

68169 Mannheim  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1956	Mietsicherheit	1.995 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	75 €	Etage	3. OG
Heizkosten	50 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	130 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese stilvoll geschnittene und kernsanierte Wohnung ist sofort bezugsfertig. Freuen Sie sich auf freundliche Nachbarn, eine attraktive Wohnlage und eine hochwertig ausgestattete Wohnung. Das Haus entspricht der Energieklasse A und verfügt über eine bereits installierte, moderne Wärmepumpe – eine der effizientesten und umweltfreundlichsten Heizlösungen. Damit genießen Sie eine nachhaltige und wartungsarme Wärmequelle. Über der Wohnung befindet sich lediglich ein gedämmter, unbewohnter Speicher, was für eine außergewöhnlich ruhige Atmosphäre sorgt und gleichzeitig im Sommer angenehm kühle Temperaturen gewährleistet – die perfekte Kombination für höchsten Wohnkomfort. Zudem stehen Ihnen ein Kellerraum mit zusätzlichen Abstellmöglichkeiten sowie ein kleiner Innenhof mit Grillplatz zur Verfügung.

Die Hausverwaltung kümmert sich zeitnah und zuverlässig um alle Anliegen rund um das Gebäude. Da es sich nicht um eine extern beauftragte Verwaltung oder eine Makler-GmbH handelt, profitieren Sie von einer hervorragenden Erreichbarkeit und einer sorgfältig ausgewählten Nachbarschaft.

Auch das gesamte Haus wurde – abgesehen vom Innenhof – umfassend saniert (Strom, Wasser, Heizung, Dach, Isolierung, Internet- und Sat-TV-Verkabelung, Schalldämmung etc.), sodass Ihnen ein komfortables und sicheres Wohnen in bester Lage garantiert ist."

## Ausstattung

Diese Wohnung begeistert mit einer Ausstattung vom Feinsten, die höchsten Ansprüchen gerecht wird. Dank einer umfassenden Kernsaniierung präsentiert sie sich in exzellentem Zustand – ein echtes Meisterwerk moderner Wohnkultur. Der gesamte Innenausbau wurde komplett erneuert und besticht durch hochwertige Materialien sowie modernste Technik: Edle Putzoberflächen verleihen den Wänden eine elegante Optik, neue Bodenbeläge schaffen ein stilvolles und wohnliches Ambiente, und sämtliche Türen wurden durch zeitgemäße Modelle ersetzt. Die Heizungsanlage ist auf dem neuesten Stand der Technik, das Badezimmer wurde vollständig modernisiert und mit ansprechendem Design ausgestattet. Neue, energieeffiziente Fenster sowie eine komplett überarbeitete Elektrik – inklusive einer Personen-Schutz-Schaltung (FI) für jeden Raum – garantieren Sicherheit und Komfort auf höchstem Niveau.

Ein besonderes Highlight ist die innovative Steuerung: Mit einer App können Sie Ihre Warm- und Kaltwasser- sowie Heizkosten direkt kontrollieren – ein Feature, das nicht nur praktisch, sondern auch kosteneffizient ist. Der Flur bzw. Hausflur verfügt über einen praktischen Bewegungsmelder, der für Bequemlichkeit und Sicherheit im Alltag sorgt. In jedem Zimmer finden sich moderne, fernbedienbare „Smart Home“-Lampen, die eine individuelle Lichtgestaltung ermöglichen und den Wohnraum in ein einladendes Zuhause verwandeln. Die neuen, dreifach verglasten Fenster bieten optimale Wärme- und Schalldämmung und sind mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Diese lassen sich bequem per Funkfernbedienung oder Zeitschaltuhr steuern – ein Luxus, der den Alltag spürbar erleichtert. Stellen Sie sich vor, wie Sie morgens sanft von den ersten Sonnenstrahlen geweckt werden oder wie das Licht der smarten Lampen eine angenehme Atmosphäre schafft, die zum Entspannen einlädt.

Diese Wohnung verbindet modernste Technik mit durchdachtem Design und schafft so einen Ort, an dem Sie sich nicht nur wohlfühlen, sondern auch inspiriert werden. Hier leben bedeutet, jeden Tag die Vorteile von Komfort, Sicherheit und Stil zu genießen – ein Zuhause, das Ihre Lebensqualität auf ein neues Level hebt und Sie herzlich willkommen heißt.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer einladenden Atmosphäre, die Komfort und Flexibilität vereint. Die vorhandene Küche wurde mit einem Nagelneuen Backofen und Herd ausgestattet. (Kühlschrank fehlt) ideal, um direkt einzuziehen und sich wohlfühlen. Diese Wohnung bietet mehr als nur einen Wohnraum: Sie ist ein Ort, an dem Sie Ihre Lebensqualität

steigern und entspannte Stunden genießen können. Solche Angebote sind beliebt und finden schnell Interessenten – eine großartige Gelegenheit!

Interesse geweckt?

Dann freuen wir uns auf Ihre Nachricht! Bitte senden Sie uns eine Mitteilung inklusive Ihrer Telefonnummer sowie folgender Angaben:

Berufliches Verhältnis (z. B. Angestellter, Selbstständiger etc.),

Anzahl der einzuziehenden Personen,

Nettoeinkommen,

Anzahl der Haustiere (falls vorhanden).

Mit diesen Informationen können wir Ihre Anfrage zügig bearbeiten und uns schnellstmöglich bei Ihnen melden. Nutzen Sie die Chance auf ein Zuhause, das nicht nur praktisch, sondern auch herzlich ist – wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

## Lage

Das Wohnhaus befindet sich in einer äußerst zentralen, jedoch bemerkenswert ruhigen Seitenstraße, die Teil des kürzlich ausgewiesenen Sanierungsgebiets in Mannheim ist. Diese privilegierte Lage im Stadtteil Neckarstadt-West verspricht eine zukunftsweisende Entwicklung: In den kommenden Jahren wird sich das Viertel weiter zu einem angesagten und lebendigen Szenequartier Mannheims entfalten. Hier verschmelzen urbanes Flair und eine aufstrebende Dynamik, die Bewohner mit einem Gefühl von Aufbruch und Gemeinschaft inspiriert.

Die Infrastruktur ist vorbildlich: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie zwei Schulen sowie einen Kindergarten, was Familien ein hohes Maß an Bequemlichkeit und Sicherheit bietet. Ein Allgemeinmediziner in unmittelbarer Nähe gewährleistet eine zuverlässige medizinische Versorgung, während hervorragende Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr – mit Bushaltestellen und Bahnverbindungen – eine flexible Mobilität im Alltag ermöglichen. Für den täglichen Bedarf liegt ein Supermarkt praktisch vor der Haustür, sodass Einkäufe mühelos und zeitsparend erledigt werden können.

Die Lage des Wohnhauses verspricht zudem eine außergewöhnliche Lebensqualität durch ihre Nähe zur Natur: Am südlichen Ende der Straße erstreckt sich die idyllische Neckarwiese, die mit ihrer beruhigenden Atmosphäre zu entspannten Abendspaziergängen einlädt und einen willkommenen Ausgleich zum Stadtleben bietet. Nur 850 Meter östlich lockt der Herzogenriedpark mit seinem Freibad – ein perfekter Ort für gesellige Grillabende, erfrischende Schwimmausflüge oder erholsame Stunden im Grünen.

Dieses Wohnhaus vereint somit die Vorzüge einer zentralen Stadtlage mit der Ruhe und den Freizeitmöglichkeiten eines aufstrebenden Viertels. Es ist ein Ort, der nicht nur funktional überzeugt, sondern auch emotional berührt – ein Zuhause, das zum Wohlfühlen und Verweilen einlädt und die perfekte Basis für ein erfülltes Leben in Mannheim bietet.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



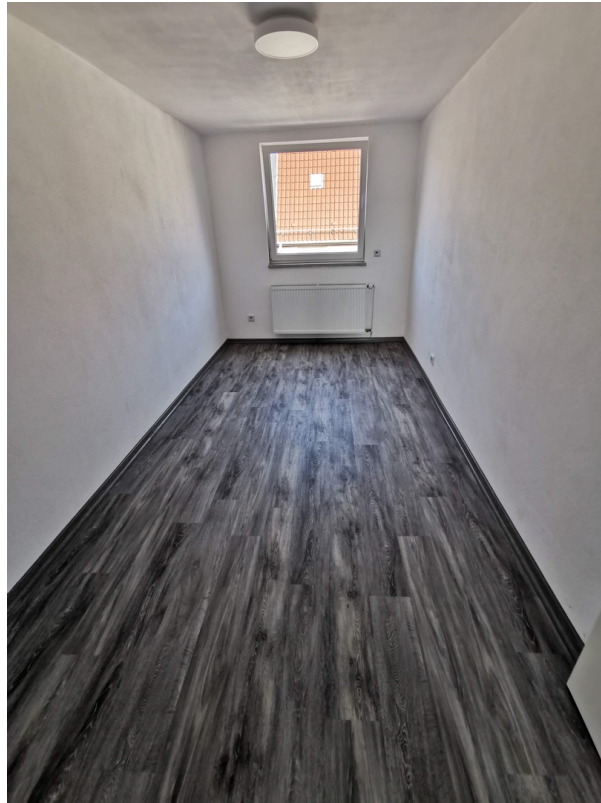
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



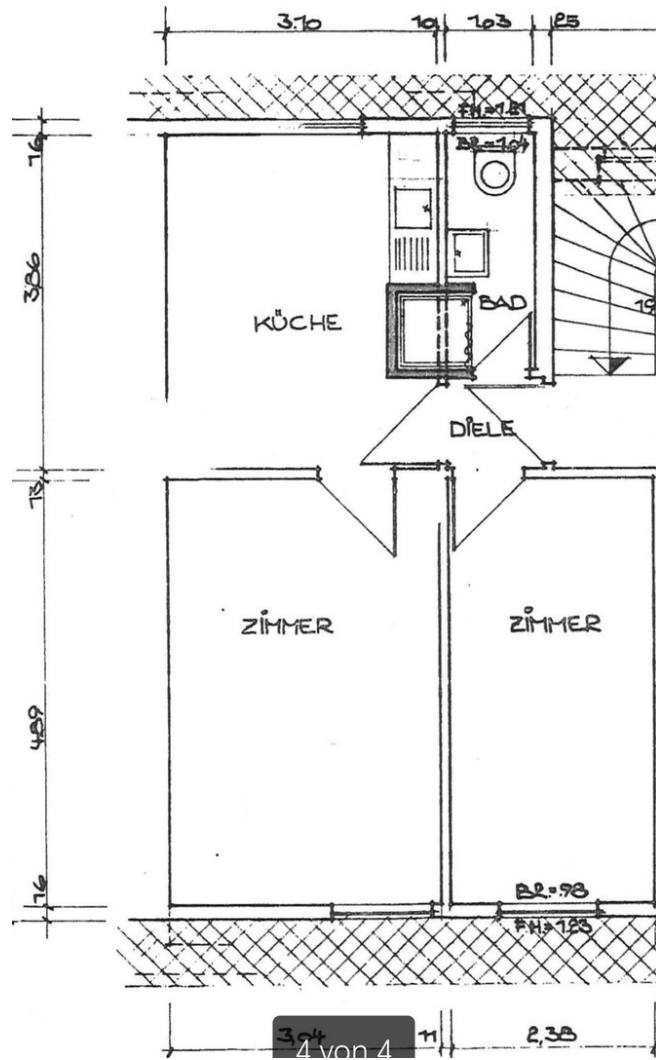
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

1. Energieklasse A

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: **30.09.2034**

Registriernummer: **BW-2024-005350097**

**1**

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED]		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	68169 Mannheim		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1956		
Anzahl der Wohnungen	2024		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	486,7 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom (Sondertarif)		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom (Sondertarif)		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input 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)



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **01.10.2024**

<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> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

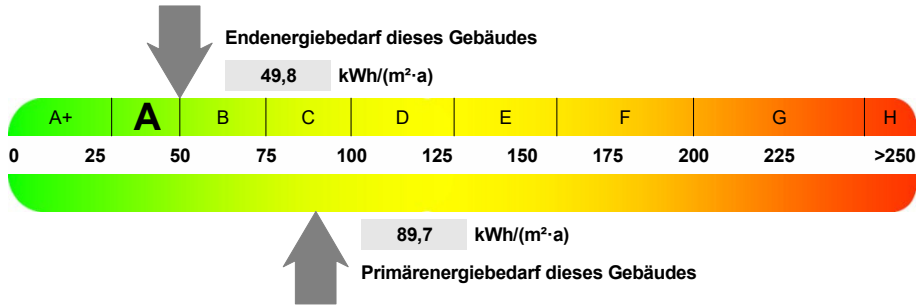
Registriernummer:

BW-2024-005350097

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 27,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 89,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 84,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert 0,84 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 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

49,8 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

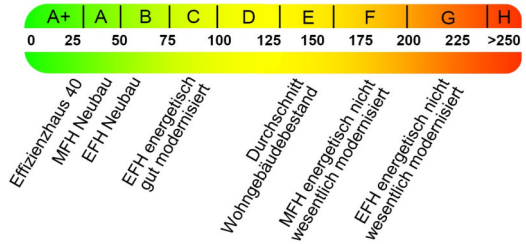
Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>

- 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 Wär- mebereit- stellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzel- anlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
<b>Summe <sup>8</sup></b>			
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>			
Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>		
<b>Summe <sup>8</sup></b>			
<input type="checkbox"/> 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 § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennung 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. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

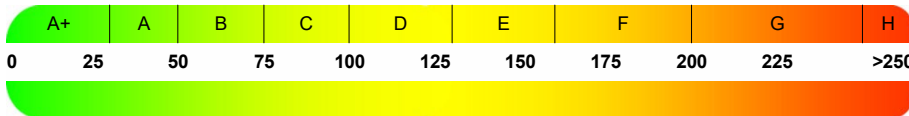
Registriernummer:

BW-2024-005350097

3

## Energieverbrauch

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



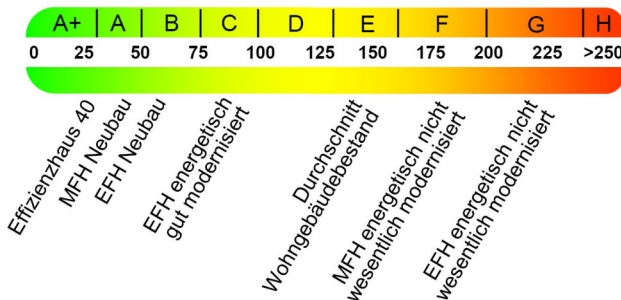
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## 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> 16. Oktober 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 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 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 erneuerbarem 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 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