

# Exposé

## Bürofläche in Walldorf

**Büroflächen in Walldorf: ab ca. 630 m<sup>2</sup> oder ganze Etagen bis ca. 1.260 m<sup>2</sup>**



Objekt-Nr. OM-395919

### Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ansprechpartner:  
Sandro Müller

Dietmar-Hopp-Allee 23  
69190 Walldorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	nach Vereinbarung
Etagen	5	Büro-/Praxisfläche	6.870,00 m <sup>2</sup>
Energieträger	Fernwärme	Gesamtfläche	7.500,00 m <sup>2</sup>
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das gepflegte Gewerbeobjekt in der Dietmar-Hopp-Allee 23 bietet helle, funktional geschnittene Flächen in einem repräsentativen Umfeld. Die Räume eignen sich besonders gut für Büro- oder Praxisnutzung, da sie überschaubar und effizient angelegt sind.

Die Immobilie punktet durch eine freundliche Arbeitsatmosphäre: große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein, die Raumauflistung ermöglicht konzentriertes Arbeiten und eine flexible Nutzung je nach Bedarf.

Besonderheit:

Neben der Anmietung kompletter Etagen besteht auch die Möglichkeit, halbe Etagen flexibel zu mieten (ab ca. 630m<sup>2</sup>) ideal für Unternehmen mit individuellem Flächenbedarf.

Die Immobilie ist ideal für Unternehmen oder Dienstleister, die ein funktionales, repräsentatives und gut erreichbares Umfeld suchen.

Hinweis: Alle Maßangaben wurden eigenständig ermittelt. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Die Fotos dienen der Veranschaulichung und können vom aktuellen Zustand abweichen.

Der Energieausweis wurde bereits beantragt. Die entsprechenden Angaben werden nach Vorliegen ergänzt. Der Ausweis wird spätestens bei der Besichtigung vorgelegt.

## Ausstattung

- Gesamtfläche ca. 7.500m<sup>2</sup>
- Baujahr 1995
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Zentrale Lage in der Dietmar-Hopp-Allee 23, 69190 Walldorf
- Gepflegtes Gewerbeobjekt mit moderner Außenwirkung
- Eigene Beschilderung / gute Sichtbarkeit möglich
- Stellplätze direkt vor dem Gebäude und in unmittelbarer Nähe
- Leistungsstarke Internetanbindung
- Serverraum auf jeder Etage
- WC-Anlage auf jeder Etage
- Snackautomaten im EG
- Heizung vorhanden
- Gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeitende

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

ERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT DIESER INTERNETPRÄSENZ:

H.W. Müller eGdbR

Dietmar- Hopp-Allee 25

69190 Walldorf

Tel.: +49 (0) 6227 / 9108

Tel.: +49 (0) 6227 / 1295

Ust.-Id.-Nr.: DE 175955300

E-Mail: info@mueller-walldorf.de

## 1. Inhalt des Onlineangebotes

Der Inhalt dieser Webseite ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, auch der Übersetzung der Webseite, des Nachdrucks und der Vervielfältigung des Inhaltes oder Teilen daraus, sind vorbehalten. Der Inhalt dieser Seite darf in keiner Form ohne schriftliche Genehmigung der G+R Müller GdbR oder der H.W. Müller GdbR reproduziert oder verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Der Autor übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit oder Qualität der bereitgestellten Informationen. Haftungsansprüche gegen den Autor, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen verursacht wurden sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Autors kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt. Alle Informationen/Angebote ohne gesonderte Ankündigung sind freibleibend und unverbindlich. Der Autor behält sich ausdrücklich vor, Teile der Seiten oder das gesamte Angebot ohne gesonderte Ankündigung zu verändern, zu ergänzen, zu löschen oder die Veröffentlichung zeitweise oder entgültig einzustellen.

## 2. Datenschutz

Sofern innerhalb des Internetangebotes die Möglichkeit zur Eingabe persönlicher oder geschäftlicher Daten (E-Mail Adressen, Namen, Anschriften) besteht, so erfolgt die Preisgabe dieser Daten seitens des Nutzers auf ausdrücklich freiwilliger Basis. Die Nutzung unserer Webseite ist in der Regel ohne Angabe personenbezogener Daten möglich. Diese Daten werden ohne Ihre ausdrückliche Zustimmung nicht an Dritte weitergegeben.

Die Betreiber dieser Seiten nehmen den Schutz Ihrer persönlichen Daten sehr ernst. Wir behandeln Ihre personenbezogenen Daten vertraulich und entsprechend der gesetzlichen Datenschutzzvorschriften sowie dieser Datenschutzerklärung. Wir weisen darauf hin, dass die Datenübertragung im Internet (z.B. bei der Kommunikation per E-Mail) Sicherheitslücken aufweisen kann. Ein lückenloser Schutz der Daten vor dem Zugriff durch Dritte ist nicht möglich.

## 3. Rechtswirksamkeit

Für den Fall, dass einige Teile oder einzelne Formulierungen dieses Textes der geltenden Rechtslage nicht, oder nicht mehr oder nicht vollständig entsprechen, bleiben die übrigen Teile des Dokumentes in ihrem Inhalt und ihrer Gültigkeit davon unberührt.

## 4. Bildquellen

Alle Bilder sind Eigentum der:

G+R Müller Vermietungs GdbR, Otto-Hahn-Str. 1, D-69190 Walldorf

Aufgrund der Zeichenbegrenzung können wir das vollständige Impressum hier nicht darstellen.

Sie können das vollständige Impressum aber jederzeit auf unserer Website einsehen unter:

[www.mueller-walldorf.de/impressum](http://www.mueller-walldorf.de/impressum)

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Dietmar-Hopp-Allee im Gewerbegebiet von Walldorf, direkt gegenüber dem SAP Headquarters. Sie liegt inmitten eines wirtschaftlich starken und modernen Umfelds mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an die Autobahnen A5 und A6 ist hervorragend. Über die Ausfahrt Walldorf/Wiesloch (bzw. Wiesloch/Rauenberg) gelangt man über die Landesstraße L723 direkt in das SAP-Campusgebiet.

Der Zugang erfolgt bequem über die Zufahrt „SAP Headquarters / Dietmar-Hopp-Allee“.

Der Bahnhof Wiesloch-Walldorf ist nur wenige Minuten entfernt und wird regelmäßig von S-Bahn- und Regionalzügen angefahren. Vom Bahnhof aus verkehren mehrere Buslinien (u. a. 707 und 721), die das Industriegebiet Walldorf / SAP-Campus direkt ansteuern.

Umfeld & Nachbarschaft:

Unmittelbar angrenzend befinden sich weitere Büro- und Unternehmensflächen des SAP-Campus sowie zahlreiche IT- und Dienstleistungsfirmen.

Das Umfeld ist geprägt von modernen Bürogebäuden, gepflegten Außenanlagen und einer hervorragenden technischen Infrastruktur.

In fußläufiger Entfernung befinden sich verschiedene Cafés, Bistros und Einzelhandelsgeschäfte, die zur Nahversorgung beitragen.

Für eine entspannte Pause oder einen Spaziergang in der Natur bietet sich der nahegelegene Wald an – ideal für kurze Erholungsmomente im Arbeitsalltag.

Weitere Standortvorteile:

Wirtschaftsstandort: Teil der starken Rhein-Neckar-Region, einem bedeutenden Zentrum für Technologie und Innovation.

Repräsentative Adresse: Die Lage in der Dietmar-Hopp-Allee – direkt im Umfeld des SAP Headquarters – unterstreicht das professionelle Image.

ÖPNV-Anbindung: Sehr gute Erreichbarkeit auch für Mitarbeitende ohne Pkw.

Synergien: Vielfältige Kooperations- und Netzwerkpotenziale mit Unternehmen aus dem Technologie- und Dienstleistungssektor.

Erholungsmöglichkeiten: Der nahe Wald bietet eine grüne Umgebung für Spaziergänge und Pausen im Freien.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	24,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Endenergieverbrauch Wärme	31,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)

## Exposé - Galerie



Barrierefreier Haupteingang

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Haupteingang von innen



Einbauküche Zwischengang

# Exposé - Galerie



Zwischengang

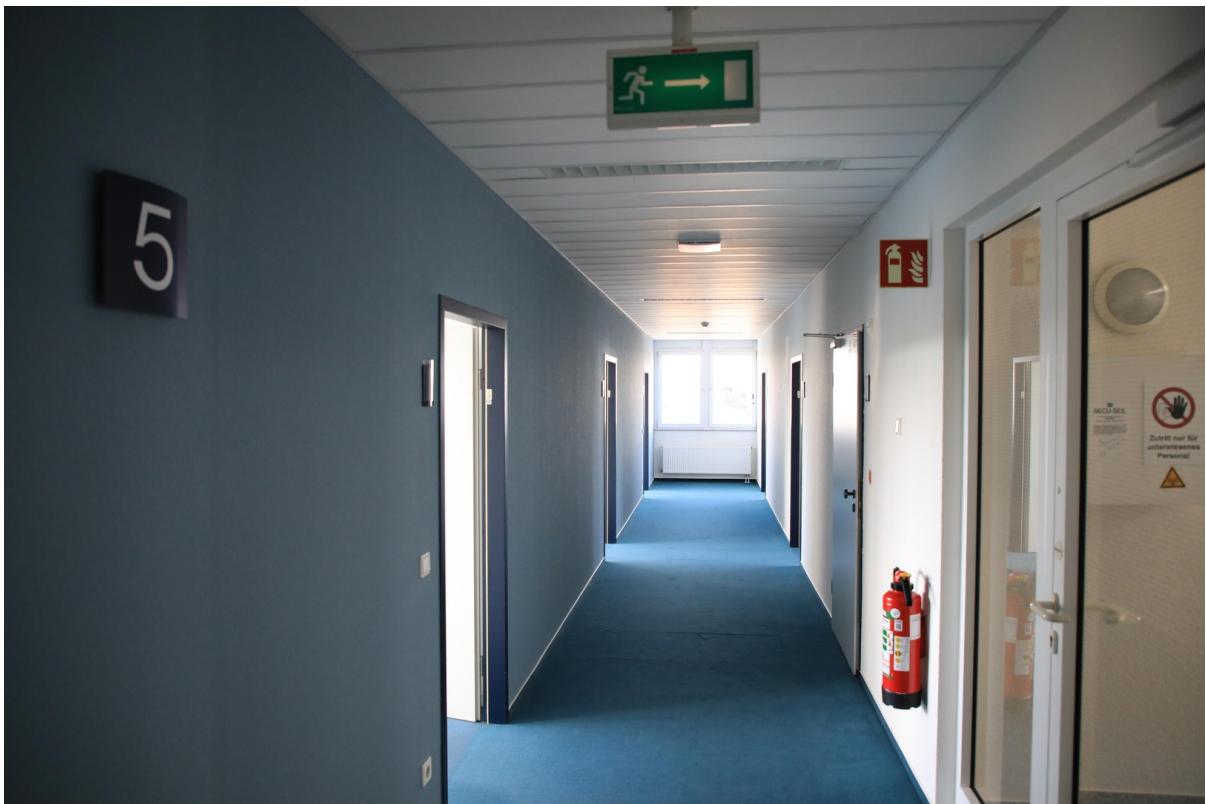


Eckbüro

# Exposé - Galerie



Eckbüro



Gang zwischen Büros

# Exposé - Galerie



Gang zwischen Büros



Eckbüro Sicht nach draussen

# Exposé - Galerie



Eckbüro mit Verbindungstür



Nachbarbüro des Eckbüros

# Exposé - Galerie



Eckbüro



# Exposé - Galerie



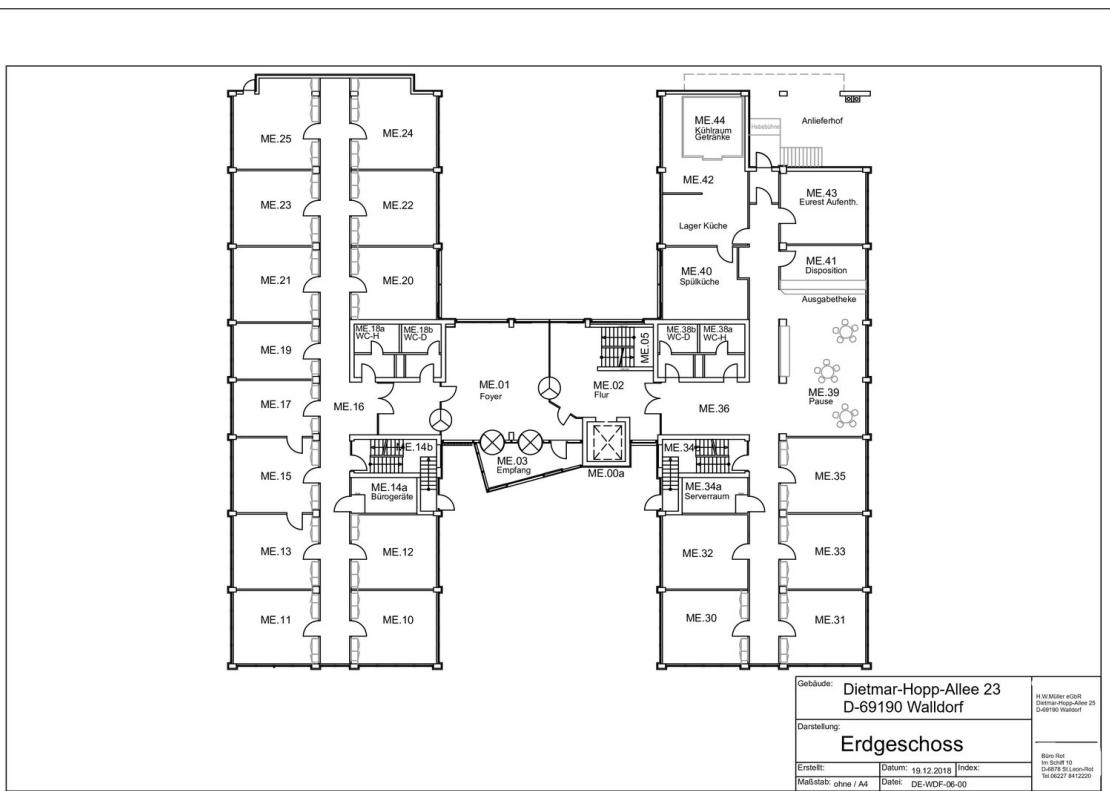
# Exposé - Galerie



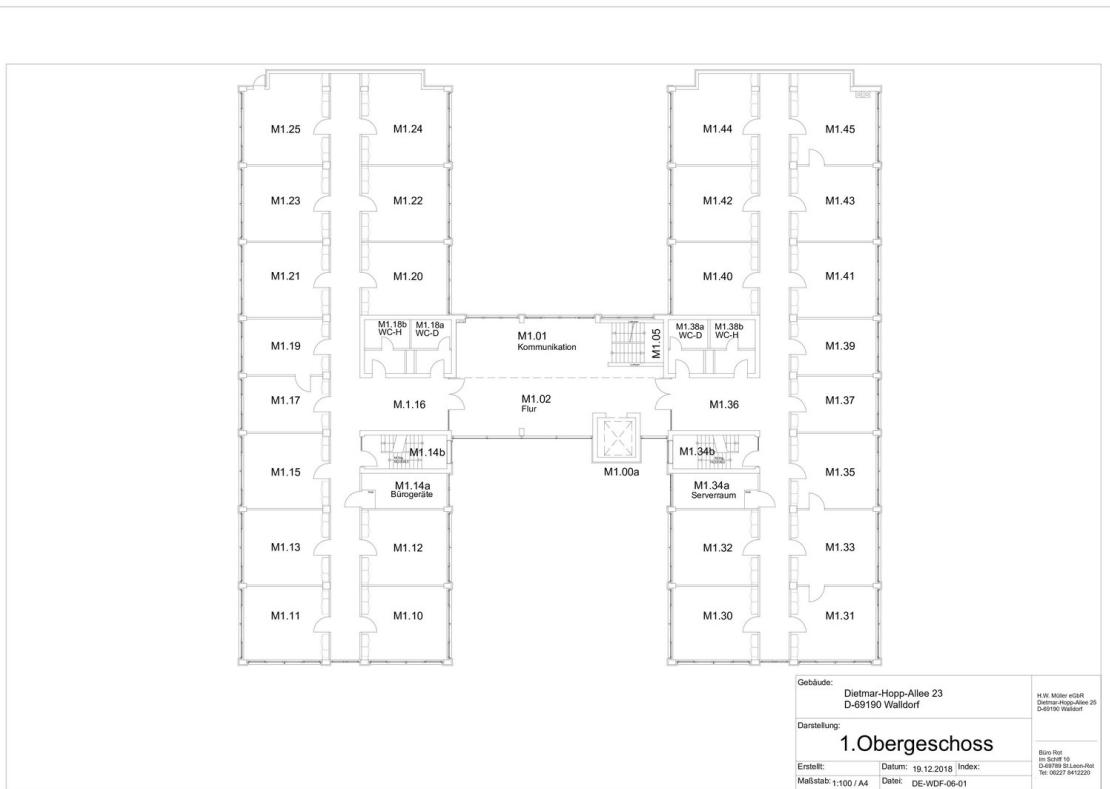
Fahrstuhl



# Exposé - Grundrisse



## Grundriss Erdgeschoss



## Grundriss 1. Obergeschoß

# **Exposé - Anhänge**

1. Exposé
2. Energieausweis

# EXPOSÉ

Moderne Gewerbeeinheiten ab 630m<sup>2</sup> zur Miete

**H.W.MÜLLER**  
EGBR  
VERMIETUNGEN



## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Flexible Gewerbeflächen im Herzen von Walldorf!

In diesem repräsentativen Gebäude bieten wir moderne, teilbare Gewerbeeinheiten zur Miete an. Die Flächen eignen sich ideal für Büros oder Dienstleister und können nach Mieterwunsch aufgeteilt werden. Die helle Architektur, großzügige Fensterfronten und die zentrale Lage schaffen ein attraktives Arbeitsumfeld.

## BÜROEINHEITEN:



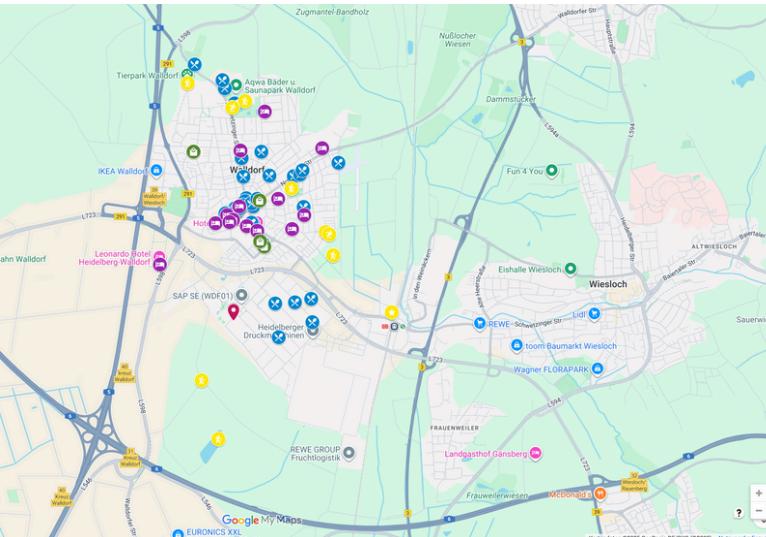
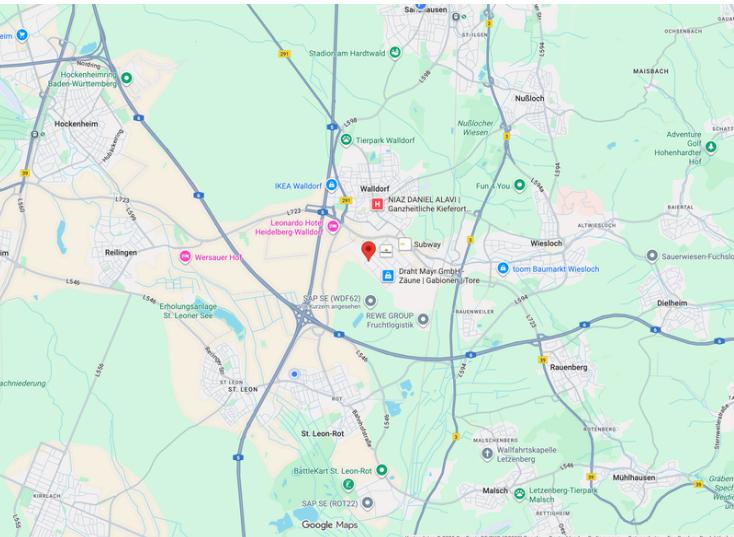
- Flexible Büroflächen ab ca. 630 m<sup>2</sup> verfügbar
- Erweiterbar auf ein komplettes Geschoss mit ca. 1.260 m<sup>2</sup> oder mehrere Etagen kombinierbar
- Variable Aufteilungsmöglichkeiten nach Mieterwunsch
- Moderne Infrastruktur und helle Räume
- Repräsentative Lage, ideal für mittelständische und größere Unternehmen

## AUSSTATTUNG:

- Gesamtfläche ca. 7.500m<sup>2</sup>
- Baujahr 1995
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Zentrale Lage in der Dietmar-Hopp-Allee 23, 69190 Walldorf
- Gepflegtes Gewerbeobjekt mit moderner Außenwirkung
- Eigene Beschilderung / gute Sichtbarkeit möglich
- Stellplätze direkt vor dem Gebäude und in unmittelbarer Nähe
- Leistungsstarke Internetanbindung
- Serverraum auf jeder Etage
- WC-Anlage auf jeder Etage
- Snackautomaten im EG
- Heizung vorhanden
- Gute Erreichbarkeit für Kunden und Mitarbeitende

Hinweis: Alle Maßangaben wurden eigenständig ermittelt. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.  
Die Fotos dienen der Veranschaulichung und können vom aktuellen Zustand abweichen.

# OBJEKT LAGE:



Kartendaten: © Google Maps / My Maps

Die Immobilie befindet sich in einer sehr attraktiven Lage direkt an der Dietmar Hopp Allee in Walldorf, im Umfeld des SAP Hauptsitzes sowie zahlreicher weiterer namhafter Unternehmen der Region. Durch die direkte Anbindung an die B39 sowie die nahegelegenen Autobahnen A5 und A6 ist der Standort sowohl regional als auch überregional hervorragend erreichbar.

Eine Bushaltestelle liegt unmittelbar vor dem Gebäude und der Bahnhof Wiesloch Walldorf ist in wenigen Minuten erreichbar. Dies ist ideal für Mitarbeiter und Geschäftspartner, die öffentliche Verkehrsmittel nutzen.

Das gewerbliche Umfeld präsentiert sich modern, professionell und bestens erschlossen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Hotels und weitere Infrastruktur befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Parkmöglichkeiten sind direkt am Gebäude sowie in unmittelbarer Nähe vorhanden.

H.W. Müller eGbR  
Im Schiff 10  
D- 68789 St. Leon-Rot  
Tel: +49 6227 8412220  
E-Mail: info@mueller-walldorf.de

**H.W.MULLER**  
EGBR  
VERMIETUNGEN

# ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

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

16. Oktober 2023

Gültig bis: **11.12.2035**

Registriernummer: **BW-2025-006121276**

**1**

## Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude	
Adresse	Dietmar-Hopp-Allee 23 69190 Walldorf	
Gebäudeteil <sup>2</sup>		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1993	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2017	
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	7.500,0 m <sup>2</sup>	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Fernwärme aus KWK, fossil	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser...	Strom	
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" 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 Klimaanlagen <sup>6</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <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 Bezugsfäche dient die **Nettogrundfläche**. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfssausweis). 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 § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).  
 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. (Energieverbrauchssausweis). 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 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)

Braun Energiedienstleistungen GmbH & Co. KG  
Dipl.-Ing. Laura Walzel (Energieberaterin)

Am Mansbach 3  
69242 Mühlhausen

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum

12.12.2025

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

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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

<sup>5</sup> Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

<sup>6</sup> Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

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

16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

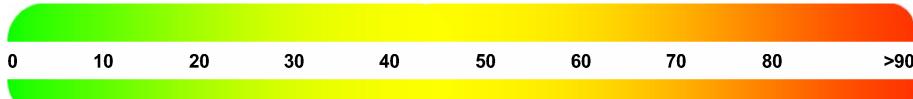
2

BW-2025-006121276

## Primärenergiebedarf

## "Gesamtenergieeffizienz"

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



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</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 § 21 GEG
- Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

## Endenergiebedarf

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>3)</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt

## Endenergiebedarf Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Endenergiebedarf Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>4</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>4</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 Wärmewasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

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

Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup> Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>

Art der erneuerbaren Energie


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

## Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

weitere Einträge in Anlage

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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 dem GEG pro Quadratmeter beheizte/ gekühlte Nettogrundfläche.

<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 Hilfsenergie

<sup>4</sup> Mehrfachnennung möglich

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

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/all der 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-/Kälteenergiebed...

# ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

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

16. Oktober 2023

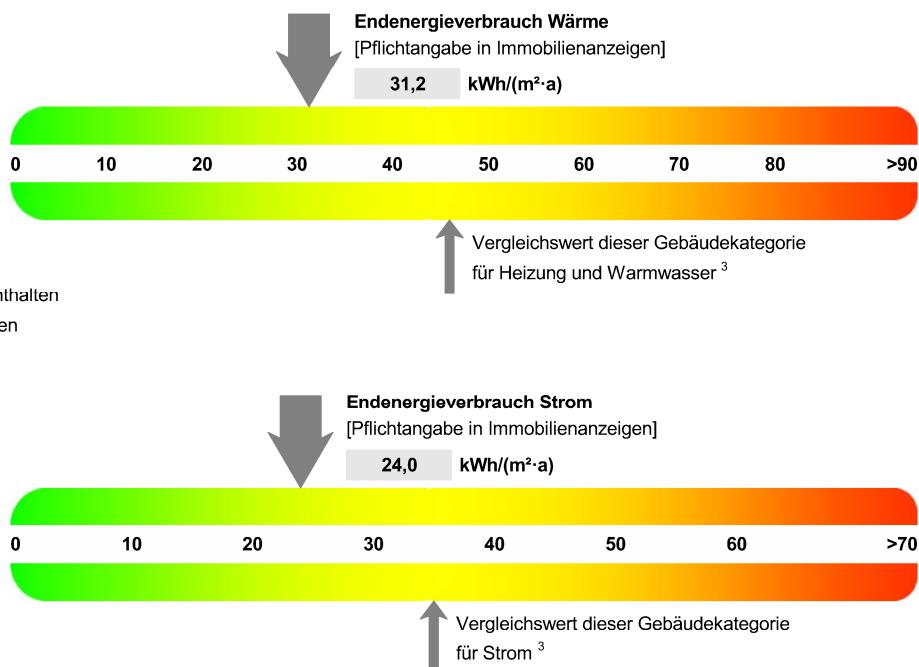
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BW-2025-006121276

3

## Endenergieverbrauch



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung  Warmwasser  Lüftung  eingebaute Beleuchtung  Kühlung  Sonstiges

## Verbrauchserfassung

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primärenergiefaktor-	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Kälte [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
01.01.2022	31.12.2024	Fernwärme aus KWK, fossil	0,70	515611			515611	1,36	
01.01.2022	31.12.2024	Strom	1,80						540452

weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

65,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

22,8 kg/(m<sup>2</sup>·a)

## Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil [%]	Vergleichswerte <sup>2</sup> Wärme	Vergleichswerte <sup>2</sup> Strom
Bürogebäude	100,0 %	46	35

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskenntwerten ist durch das GEG 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

<sup>2</sup> Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh

# ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

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

16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BW-2025-006121276

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	Fenster	Einbau neuer Fenster mit einem U-Wert $\leq 1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ , förderfähig ab $\leq 0,95 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand	Dämmung der Außenwand, sodass ein U-Wert von $\leq 0,24 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ eingehalten wird, förderfähig ab $\leq 0,20 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Braun Energiedienstleistungen GmbH & Co. KG  
Am Mansbach 3, 69242 Mühlhausen

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

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

# ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

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

16. Oktober 2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude 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 und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes 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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Baunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte InnenTemperatur und innere Wärmegewinne) 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 Ressourcen- und die Umwelt schonende Energienutzung. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „Anforderungswert GEG modernisierter Altbau“ (Anforderung genäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

### Wärmeschutz – Seite 2

Das GEG 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).

### 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 der 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 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 pauschaler 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

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 dem GEG. 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 einpauschaler 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.

### 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 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

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