

Exposé

Maisonette in Nürnberg (Mittelfr) - Südstadt

**Provisionsfreie 2-Zimmer Maisonette Wohnung in der
Südstadt**



Objekt-Nr. OM-403068

Maisonette

Verkauf: **351.000 €**

Ansprechpartner:
Mona Lisa Müller

Brunhildstr. 16
90461 Nürnberg (Mittelfr) - Südstadt
Bayern
Deutschland

Baujahr	1904	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	105,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	110,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	212 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen!

Diese charmante 2-Zimmer-Maisonettewohnung in der beliebten Nürnberger Südstadt ist mehr als nur vier Wände.

Sie ist ein Rückzugsort mit Charakter, Stil und viel Herz.

Schon beim Betreten spüren Sie die besondere Atmosphäre:

Der helle Wohn- und Essbereich empfängt Sie mit großzügigen Fensterfronten, die den Raum mit Licht durchfluten.

Die offenen Decken mit sichtbaren Holzbalken verleihen der Wohnung ein einzigartiges modernes Loft-Flair.

Raum für Ihre Ideen:

Ihr Schlafzimmer, Atelier oder Büro

Die offene Galerie-Ebene bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten. Ob großzügiges Schlafzimmer mit viel Platz für Ruhe und Entspannung, kreatives Atelier mit inspirierendem Licht oder praktisches Homeoffice. Hier verwirklichen Sie Ihre persönliche Wohnidee.

Kochen mit Freude:

Die elegante Einbauküche in zeitlosem Grau ist nicht nur praktisch, sondern auch ein echter Hingucker. Hier haben Sie alles, was das Herz begeht. Von hochwertigen Geräten bis zur gemütlichen Sitzgelegenheit. Direkt daneben lädt der Balkon zu entspannten Kaffeepausen oder lauen Sommerabenden ein.

Entspannen mit Stil:

Das Tageslichtbad ist modern gestaltet und lädt zum Wohlfühlen ein: Eine großzügige Dusche, eine Eckbadewanne für entspannte Momente sowie elegante Details schaffen ein Ambiente wie im Wellnessbereich.

Die Wohnung wurde 2012 umfassend renoviert. Von Böden über Elektrik und Fenster bis hin zu Wasserleitungen und Bad.

Alles wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht.

Weitere Vorteile:

- ✓ Kellerabteil vorhanden
- ✓ Hausgeld nur 211,53 € monatlich (inkl. Hausverwaltung, Wasser, Abwasser)
- ✓ Ideal auch für Kapitalanleger

Diese Maisonette ist mehr als nur eine Wohnung. Sie ist ein Ort voller Charme, Licht und Lebensqualität. Perfekt für Singles, Paare oder Investoren, die das Besondere suchen.

Bitte keine Anfragen von Immobilienmaklern

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2012 umfassend renoviert. Von Böden über Elektrik und Fenster bis hin zu Wasserleitungen und Bad.

Mit einem Statiker wurden die tragenden Balken freigelegt um eine schöne offene Wohnatmosphäre zu schaffen.

Alles wurde mit viel Liebe zum Detail modernisiert und auf den neuesten Stand gebracht.

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

In unmittelbarer Nähe liegen Haltestellen von U-Bahn (Maffaiplatz) und Bus sowie Straßenbahnlinien 7 und 8.

Die Wege zum öffentlichen Nahverkehr sind kurz, was Ihren Alltag bequem und flexibel macht. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Ärzte, Kindergärten, Tankstellen, Sparkasse, Restaurant und Bars, diverse Läden und das Südstadtbäd sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	259,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 5. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 5. OG



Wohnzimmer 5. OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 5. OG



Wohnzimmer 5. OG

Exposé - Galerie



Einbauküche



Küche

Exposé - Galerie

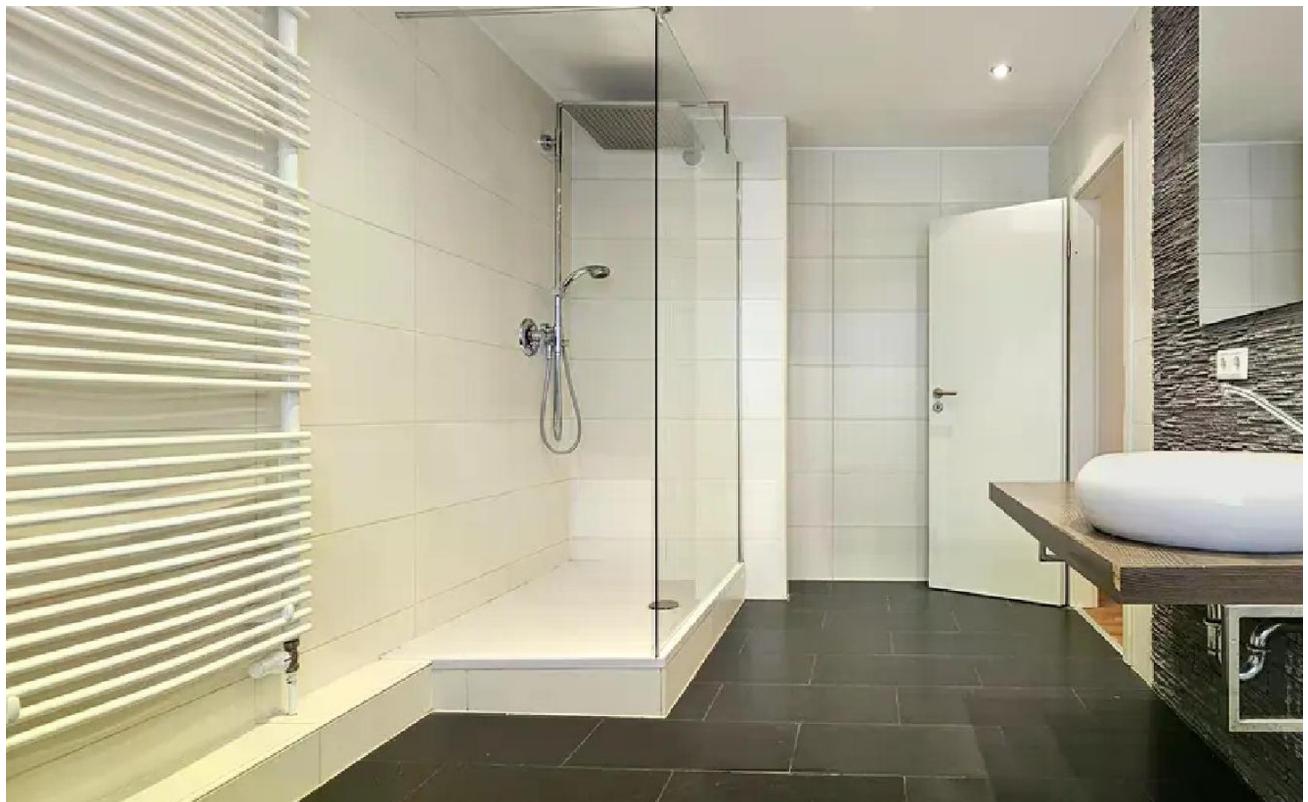


Küche

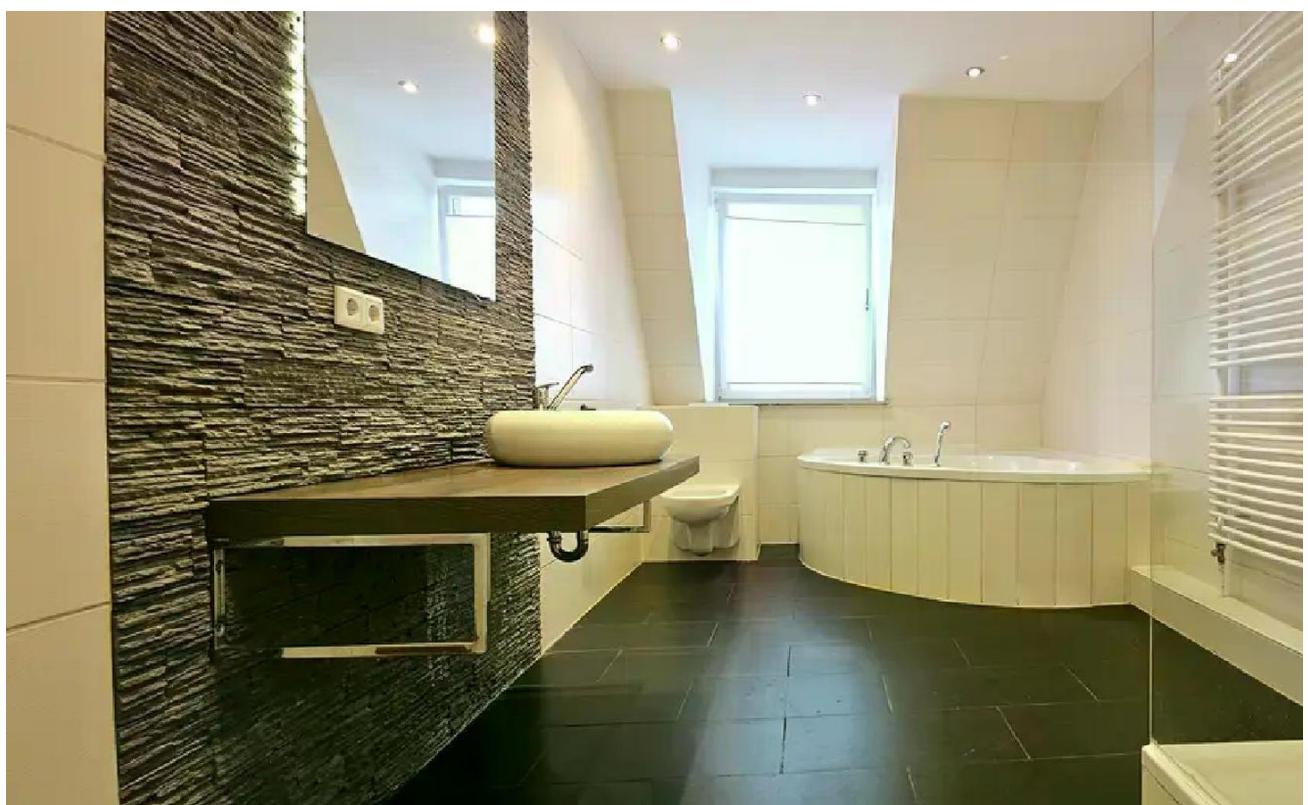


Zimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur Eingangsbereich



Zimmer

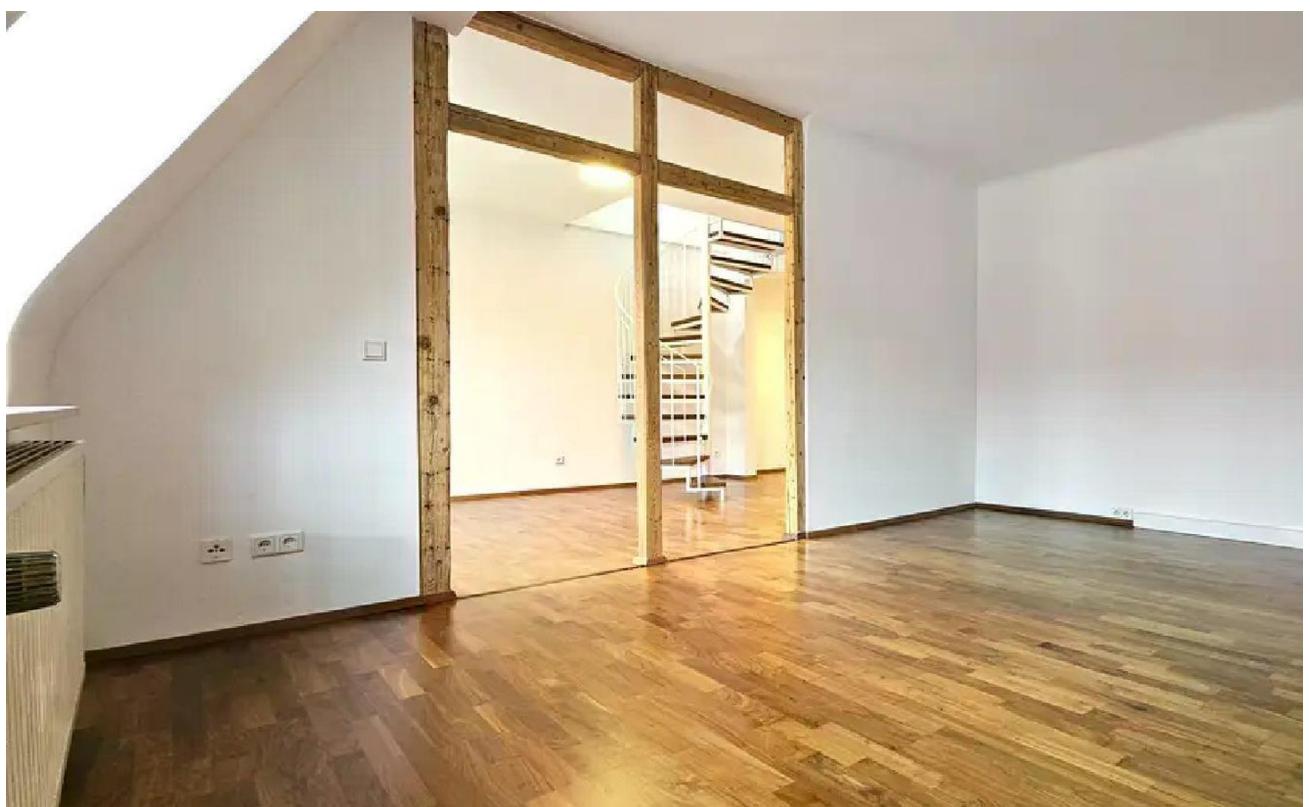
Exposé - Galerie



Hof



Balkon



Zimmer

Exposé - Galerie

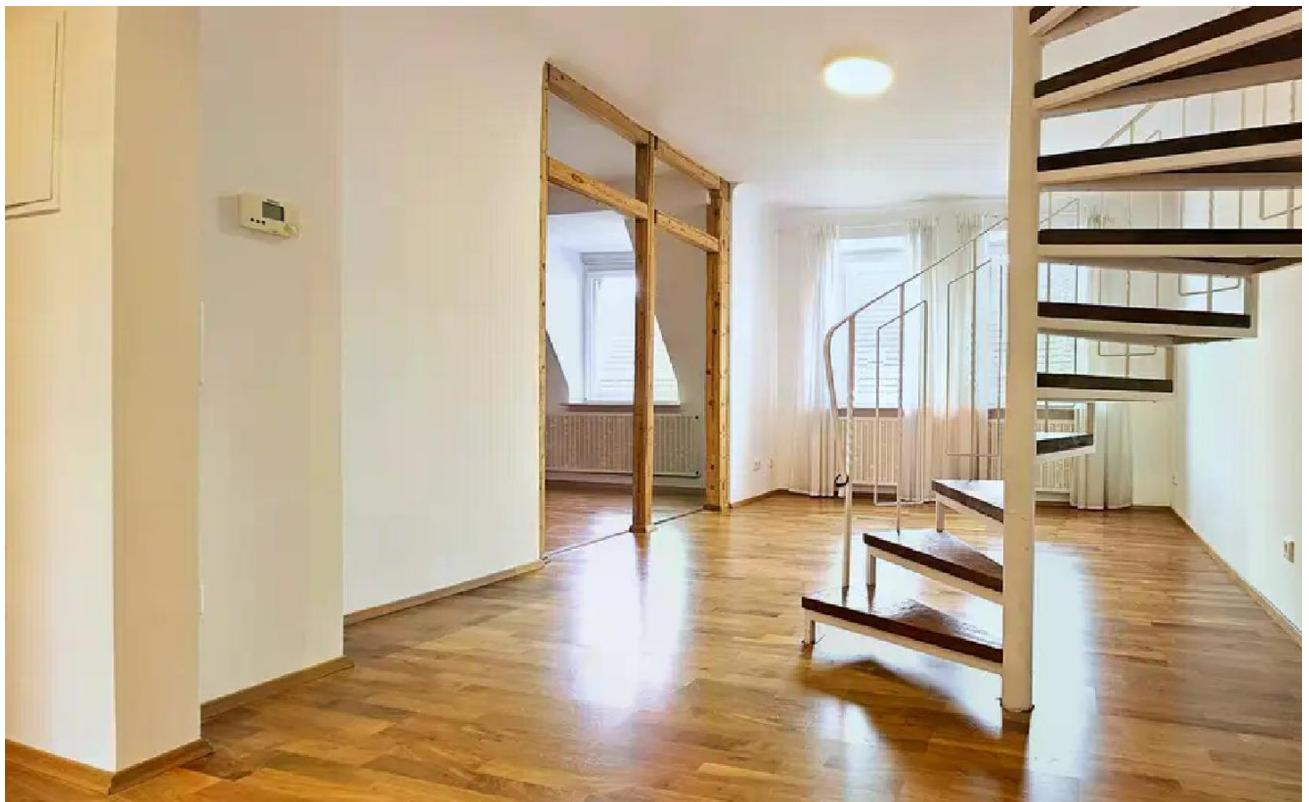


offenes Esszimmer



Zugang Küche

Exposé - Galerie



Wendeltreppe Esszimmer

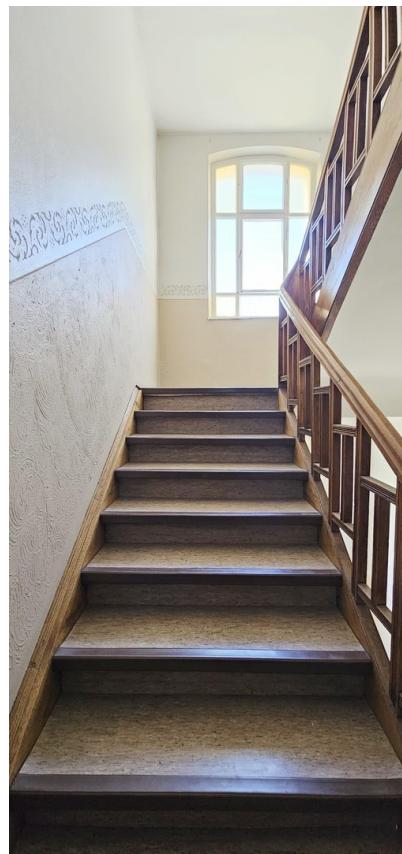


Eingang



Gebäude

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Möblierung Vormieter

Exposé - Galerie



Möblierung Vormieter

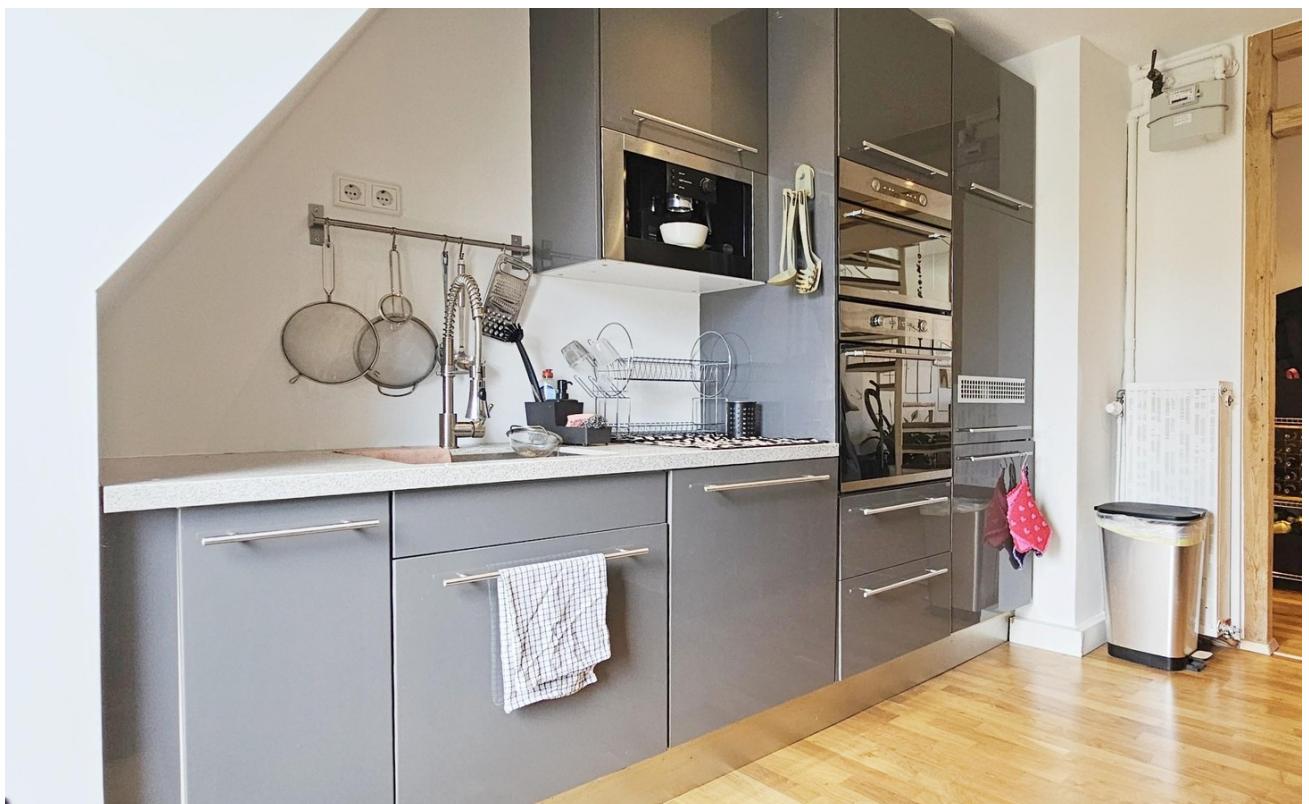


Möblierung Vormieter

Exposé - Galerie



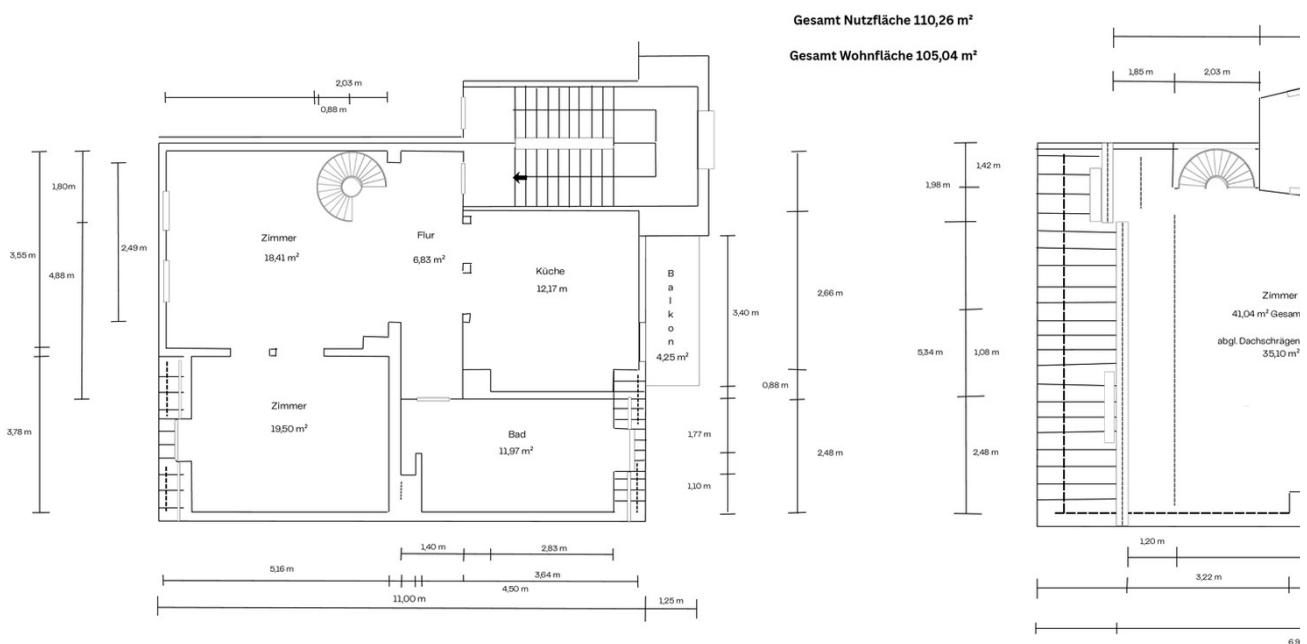
Möblierung Vormieter



Möblierung Vormieter

Exposé - Grundrisse

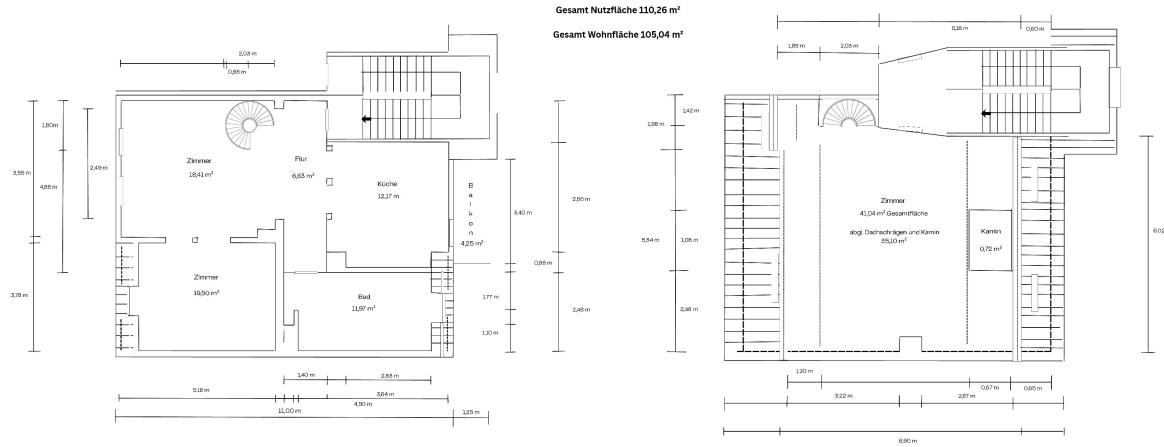
Bemaßter Grundriss
Brunhildstr. 16, 90461 Nürnberg



Grundriss

Exposé - Grundrisse

Bemaßter Grundriss
Brunhildstr. 16, 90461 Nürnberg



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

16. Oktober 2023

Gültig bis: **21.07.2035**

Registriernummer:

BY-2025-005861660

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienreihenmittelhaus		
Adresse	Brunhildstraße 16 90461 Nürnberg		
Gebäudeteil ²	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	1912		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1995 - 2020		
Anzahl der Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.010,9 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen ⁵	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"/> Sonstiges (freiwillig)



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfssausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchssausweis). 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)

EnerPlan Energieberatung GmbH

Fabrikstraße 22
73650 Winterbach



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 22.07.2025

¹ Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

BY-2025-005861660

2

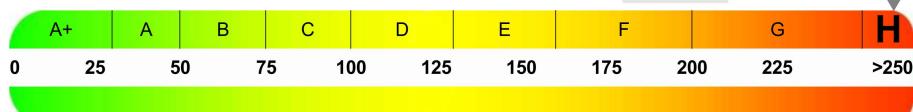
Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 63,3 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

259,2 kWh/(m²·a)

H



Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

287,5 kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 287,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 72,5 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert 1.36 W/(m²·K) Anforderungswert 0.91 W/(m²·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]

259,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³

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 GEG³
 - 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 Wärmebereitstellung⁵

Anteil EE⁶ der Einzelanlage

Anteil EE⁶ aller Anlagen⁷

Summe⁸ %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹

Art der erneuerbaren Energie

Anteil EE¹⁰

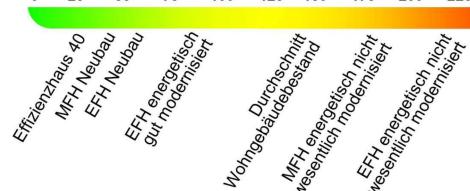
Summe⁸ %

Summe⁸ %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴

A+ 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250



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 Skalasind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ 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

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

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

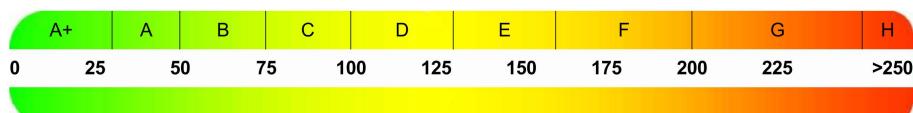
Registriernummer:

BY-2025-005861660

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



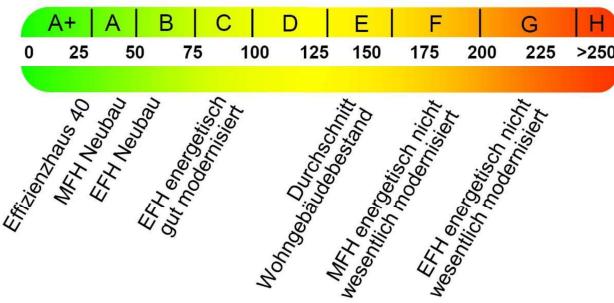
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	bis	Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2025-005861660

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	Wände	<p>Dämmung der Außenwand</p> <p>Selbst wenn ein Gebäude nur neu verputzt wird, ist laut GEG eine Dämmung anzubringen. Ein Wärmedämmverbundsystem ist bei diesem Gebäude die beste Maßnahme.</p> <p>Mit aktuellen Annahmen sind folgende Varianten möglich: V1: Wärmedämmverbundsystem als Polystyrol-Partikelschaum ausführen V2: Wärmedämmverbundsystem als Holzfaserdämmung ausführen V3: Wärmedämmverbundsystem als Mineralfaserdämmung ausführen</p> <p>Ziel für den</p>	<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:

EnerPlan Energieberatung GmbH
Fabrikstraße 22, 73650 Winterbach

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BY-2025-005861660

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
		Wärmedurchgangskoeffizienten Außenwand: U-Wert = 0,20 W/m ² K Mit diesem Zielwert wären nach aktuellen Richtlinien Fördergelder möglich.				
2	Heizung	Austausch der vorhandenen Gas-Etagenheizungen gegen eine Luft-Wasser- Wärmepumpe und Heizkörpern als Wärmeübergabe. Optimal ist in den meisten Fällen eine Fußboden- oder Deckenheizung als Wärmeübergabe. Anschlüsse sowie Regelungstechnik für die Einbindung einer PV-Anlage vorsehen. Ggf. Leitungen für Heizung und Warmwasser für eine Solarthermieranlage vorrüsten. Leitungen müssen nach GEG gedämmt werden, um Wärmeverluste zu minimieren. Die Wärmepumpe muss über Schnittstellen verfügen, über die sie netzdienlich aktiviert und betrieben werden kann. (z.B. "SG Ready" oder "VHP Ready"). Ein natürliches Kältemittel ist empfehlenswert, ab 2028 werden nur noch Wärmepumpen mit einem natürlichen Kältemittel gefördert. Gefördert wird der Einbau digitaler Systeme zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung beziehungsweise zur Verbesserung der Netzdienlichkeit der technischen Anlage des Gebäudes „Efficiency Smart Home“. Für die Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und aller Umfeldmaßnahmen können Fördergelder bei der KfW von bis zu 70 % der maximal förderfähigen Kosten beantragt werden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Warmwasser	Warmwasserbereitung über Wärmepumpe	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.

Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹

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 Energiennutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

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

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung

der 65%-EE-Regel – Seite 2

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

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises