

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Charmantes Wohnen: 3,5-Zimmer Wohnung mit angeschlossenen Arbeitsräumen



Objekt-Nr. OM-416118

#### Wohnung

Vermietung: **1.750 € + NK**

Ansprechpartner:  
Katrin Bolz

Strümpfelbacher Str. 7a  
70327 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |             |                |                |
|-------------------|-------------|----------------|----------------|
| Baujahr           | 1550        | Übernahme      | ab Datum       |
| Zimmer            | 3,50        | Übernahmedatum | 01.04.2026     |
| Wohnfläche        | 127,00 m²   | Zustand        | Neuwertig      |
| Energieträger     | Holzpellets | Schlafzimmer   | 2              |
| Nebenkosten       | 100 €       | Badezimmer     | 2              |
| Heizkosten        | 50 €        | Etage          | 1. OG          |
| Summe Nebenkosten | 150 €       | Heizung        | Zentralheizung |
| Mietsicherheit    | 5.250 €     |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um ein historisches Schmuckstück aus dem Jahr 1550 in Stuttgart-Untertürkheim: Wohnen Sie im Geburtshaus des bekannten Kunstmalers Carl Schmauk. Das Gebäude wurde in den letzten Jahren umfassend saniert. Hierbei wurde fachgerecht isoliert, neue Fenster eingebaut und Bäder modernisiert, sowie eine moderne und energieeffiziente Pelletheizung eingebaut. Gleichzeitig wurde an vielen Stellen das historische Fachwerk freigelegt, sowie der gemütliche Schnitt der Räume weitgehend erhalten.

Nutzen Sie die ca. 127m<sup>2</sup> (ca. 60m<sup>2</sup> Wohnfläche + ca. 47m<sup>2</sup> "Wohn-"Nutzfläche + 20m<sup>2</sup> Werkstatt) für Ihren persönlichen Wohnraum.

Im EG befindet sich ein großzügiger separat zugänglicher Raum mit zusätzlicher Einbauküche, sowie ein abgetrenntes Bad mit Waschmaschinenanschluss. Der warme und trockene Raum wird aktuell als Wohn-/ Fernsehzimmer genutzt. Dieser Raum könnte auch ideal für Ihre Selbstständigkeit genutzt werden kann – gerne auch mit separatem Mietvertrag. Durch diese gemütliche Räumlichkeit gelangen Sie in einen sonnigen ca. 270m<sup>2</sup> großen Garten mit ansprechender Außenanlage und Spielgeräten für Ihre Kinder oder Besuch. Dieser kann bei Interesse für 150€ zusätzlich gemietet werden.

Daneben gelangen Sie in eine funktional eingerichtete Werkstatt (inkl. Starkstromanschluss), die das Herz jeden (Hobby-)Handwerkers höher schlagen lässt. Daneben finden Sie in der Werkstatt eine Bühne, die Ihnen ausreichend Stauraum bietet.

Durch ein von nur einer weiteren Partei genutztes Treppenhaus gelangen Sie ins 1. OG. Dort befindet sich die eigentliche Wohnung. In dem Tageslichtbad mit Badewanne und Handtuchheizung finden Sie moderne Einbauschränke. Gegenüber vom Bad befindet sich ein kleines, aber sehr helles Zimmer, das sich ideal als HomeOffice oder kleines Kinderzimmer anbietet. Daneben finden Sie eine moderne Einbauküche mit Fenster und pflegeleichtem Fliesenboden und allen erforderlichen Elektrogeräten. Die Wohnung wird abgerundet durch zwei große, sonnige Zimmer mit historischem Holzboden. Die Fenster können mit Fensterläden verdunkelt werden.

## Ausstattung

- Niedrige Energiekosten dank moderner Pelletheizung
- hochwertiger z.T. historischer Holzboden/ Fliesen
- Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne & Handtuchheizung
- freigelegtes Fachwerk
- sehr große Nutzfläche mit EBK und Bad (67m<sup>2</sup> der angegebenen Fläche) – ideal für Selbstständige; separater Mietvertrag möglich
- Option großen Garten zur Alleinnutzung mit Spielgeräten zusätzlich für 150€ zu mieten
- Werkstatt

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Da wir ein langfristiges Mietverhältnis anstreben, wird die Kaltmiete in den ersten 3 Jahren nicht erhöht. Danach wird vertraglich eine Indexmiete basierend auf dem Verbraucherpreisindex vereinbart.

Der Teil der Wohnung im 1.OG kann in Abstimmung mit den aktuellen Mietern bereits einen Monat früher ab 01.03.26 bezogen werden.

## **Lage**

Die Immobilie finden Sie in Stuttgart Untertürkheim in direkter Nähe zu den Weinbergen. Der öffentliche Personennahverkehr ist fußläufig zu erreichen (Bus (60, 61 und N6) kleiner 1min; U13, U4, S-Bahn ca. 5min). In Laufnähe gibt es verschiedene Restaurants, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, eine Bibliothek und Cafés.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 36,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A               |



## Exposé - Galerie



Einbauküche

# Exposé - Galerie



1. Zimmer mit Holzboden



2. Zimmer mit Holzboden



3. Zimmer mit Holzboden



# Exposé - Galerie



Tageslicht-Bad mit Wanne



Großer Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Gästebad mit Waschmaschine



Küche beim Hobbyraum

# Exposé - Galerie



Werkstatt



Haupteingang



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur



Spielgeräte im Garten



# Exposé - Galerie



Option: Garten Alleinnutzung

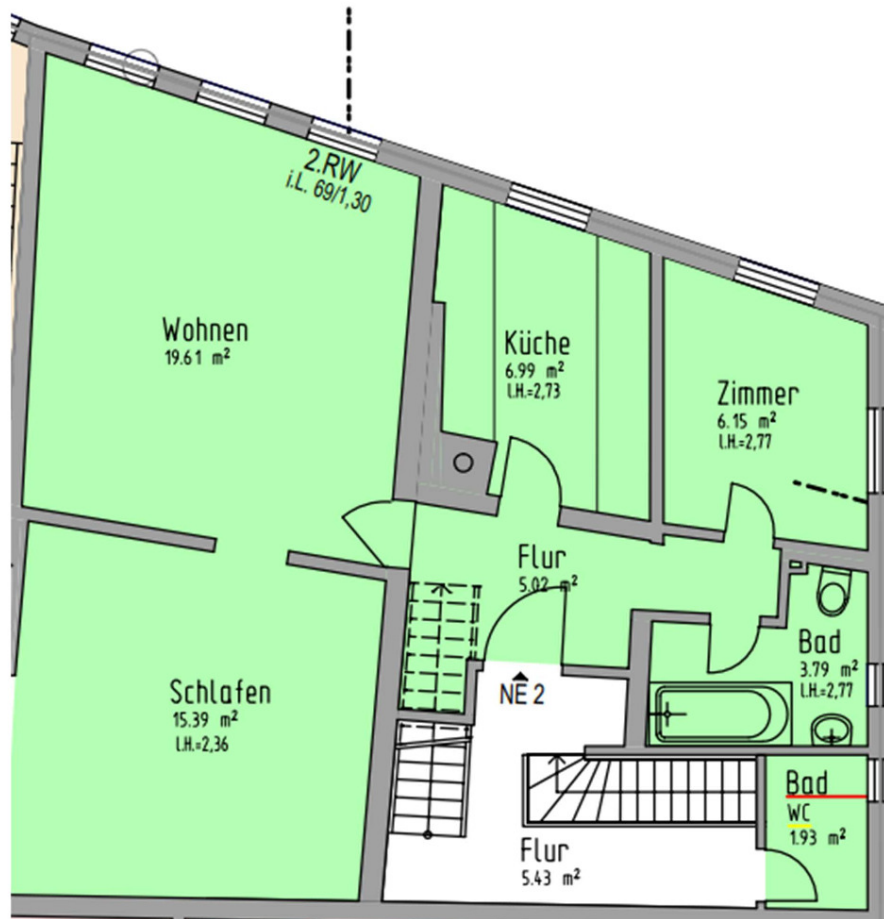


Gartenansicht von oben

# Exposé - Grundrisse

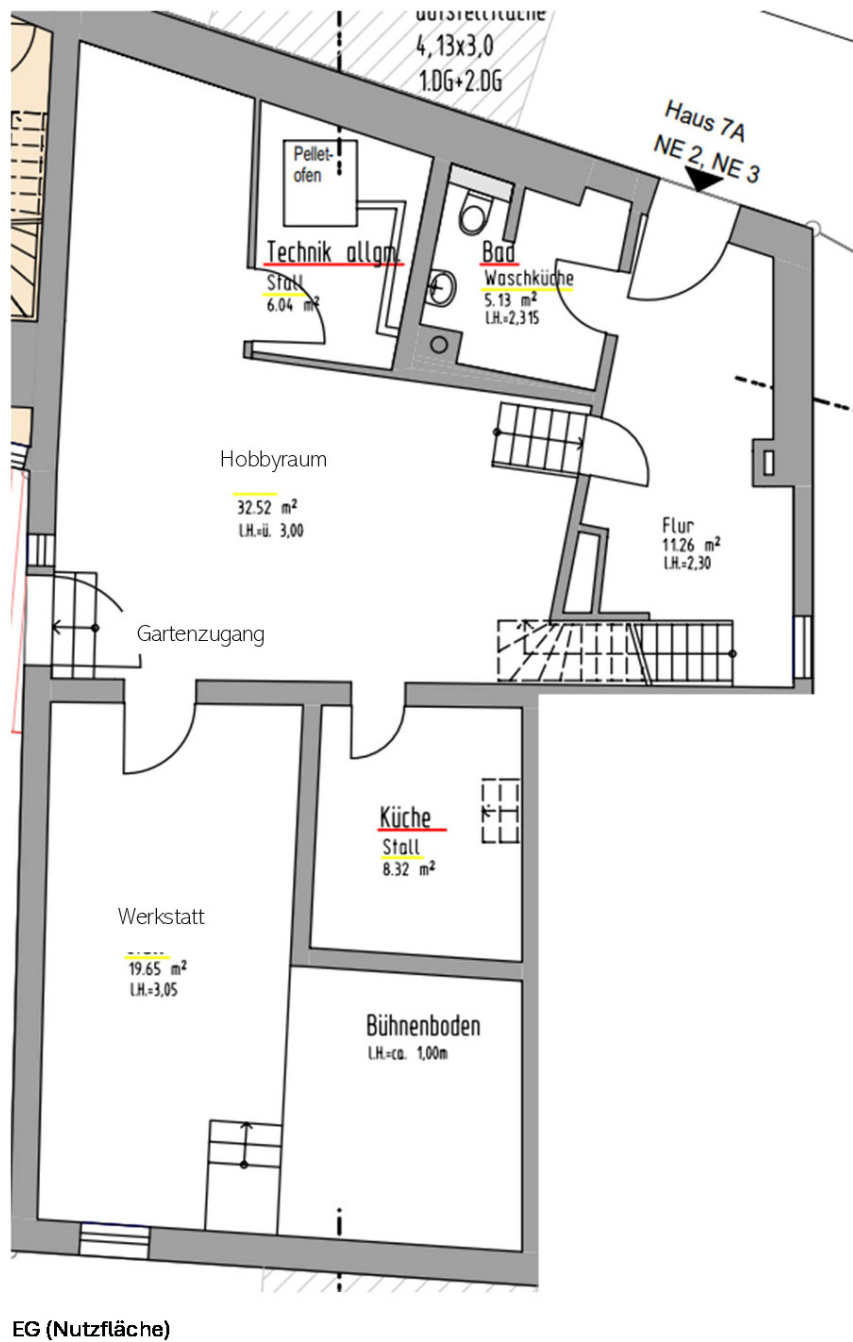
## Grundriss Strümpfelbacher Str. 7A 1. OG & EG

m<sup>2</sup> sind ca. Werte



1. Etage

# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

Gültig bis: **21.12.2023**

Registriernummer: **BW-2023-004868498**

1

## Gebäude

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                              |                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp                                            | Mehrfamilienhaus, freistehend                                                                                                                                                                                                |                                                                     |  |
| Adresse                                               | Strümpfelbacher Straße 7A/7B/9<br>70327 Stuttgart                                                                                                                                                                            |                                                                     |                                                                                     |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              | Ganzes Gebäude                                                                                                                                                                                                               |                                                                     |                                                                                     |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1550 / 1730 / 1820                                                                                                                                                                                                           |                                                                     |                                                                                     |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>                 | 2020                                                                                                                                                                                                                         |                                                                     |                                                                                     |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 3                                                                                                                                                                                                                            |                                                                     |                                                                                     |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                   | 488                                                                                                                                                                                                                          | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Holz, Rapsöl usw.                                                                                                                                                                                                            |                                                                     |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Holz, Rapsöl usw.                                                                                                                                                                                                            |                                                                     |                                                                                     |
| Erneuerbare Energien                                  | Art: Holz, Rapsöl usw.                                                                                                                                                                                                       | Verwendung: Heizung + Trinkwassererwärmung                          |                                                                                     |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><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<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                                                  |                                                                     |                                                                                     |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>        | Anzahl:                                                                                                                                                                                                                      | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                           |                                                                                     |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input 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)

Dipl.-Ing. Karl Lörcher  
Ingenieurbüro Lörcher  
Filderbahnstraße 43A  
70567 Stuttgart-Möhringen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 21.12.2023

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

<sup>2</sup> nur im Fall 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

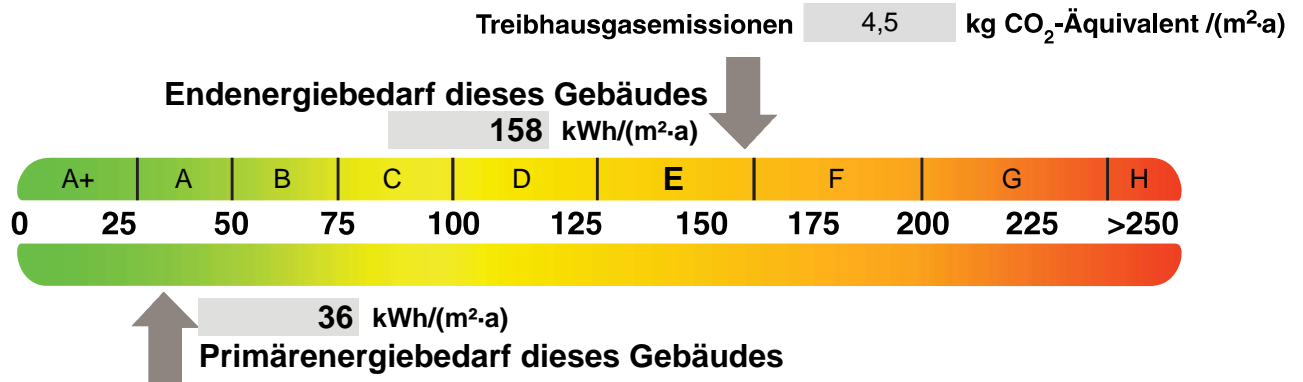
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20.07.2022

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2023-004868498

2

## Energiebedarf



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 36 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 92 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Ist-Wert 0,62 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,7 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]

158 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

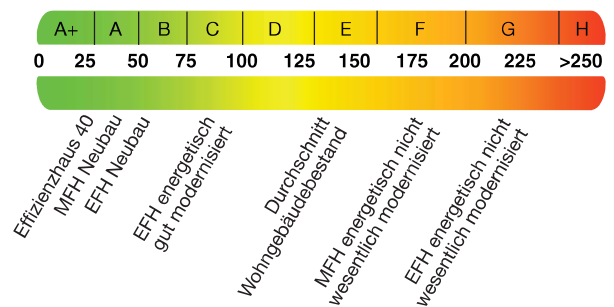
| Art:   | Deckungsanteil: | Anteil der Pflichterfüllung: |
|--------|-----------------|------------------------------|
|        | %               | %                            |
|        | %               | %                            |
| Summe: | %               | %                            |

## 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 des § 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> 20.07.2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

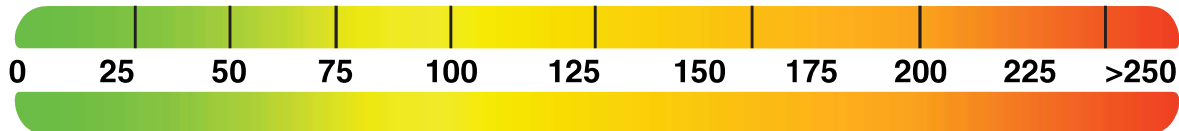
Registriernummer: BW-2023-004868498

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

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



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

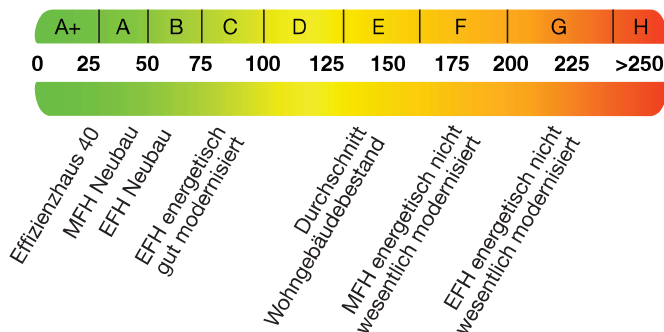
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

| Zeitraum |     | Energieträger <sup>2</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor | Energie-<br>verbrauch<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil<br>Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor |
|----------|-----|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------|
| von      | bis |                            |                               |                                |                               |                            |                  |
|          |     |                            |                               |                                |                               |                            |                  |

☐ weitere Einträge in Anlage

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



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 ( $A_{\text{N}}$ ) 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.

<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> 20.07.2022

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2023-004868498

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 |
|     |                        |                                              | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |                                                             |
|     |                        |                                              | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |                                                             |
|     |                        |                                              | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |                                                             |
|     |                        |                                              | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |                                                             |
|     |                        |                                              | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/> |                              |                                                             |

☐ weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Angabe hier nicht relevant

### 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 1 20.07.2022

## 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 so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### 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 Kälteenergiebedarfs 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 Primärenergiefaktoren 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