

# Exposé

## Bürofläche in Ingolstadt

### Moderne Büro- und Praxisflächen nahe Audi-Sportpark (Erstbezug)



Objekt-Nr. OM-423513

#### Bürofläche

Vermietung: **10.143 € + NK**

Ansprechpartner:  
Natalie Madl & Hieu Ngo

Ida-Noddack-Straße 2  
85053 Ingolstadt  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2019
Etagen	4
Energieträger	Strom
Summe Nebenkosten	2.439 €
Mietsicherheit	53.450 €
Übernahme	sofort
Zustand	Erstbezug

Etage	1. OG
Büro- /Praxisfläche	739,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	775,00 m <sup>2</sup>
Garagen	12
Stellplätze	5
Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die dynamische Form des Gebäudes folgt der dreiecksförmigen Grundstücksgeometrie und nutzt somit die Fläche optimal aus. Eine flexible innere Aufteilung durch Trennwände, ermöglicht verschiedene Grundrissvarianten. Das viergeschossige Gebäude bietet somit Platz für bis zu 8 Mieteinheiten. Es können somit Teilflächen als auch ganze Geschosse angemietet werden.

Das Gebäude ist als Energieeffizientes KfW55 Gebäude errichtet. Die hochwertige vorgehängte Metallfassade mit sehr guten Dämmeigenschaften ist als Band im Brüstungsbereich ausgeführt. Die Fensterbänder mit außenliegender Verschattung erlauben eine optimale Tageslichtnutzung und sehr guten Sonnenschutz für den Bürobetrieb. Die Fenster besitzen ebenso einen sehr guten Wärmeschutz.

Die Zufahrt erfolgt verkehrsberuhigt über die Ida-Noddack-Straße. Eine umlaufende Einbahnstraße entlang des Gebäudes erschließt die 35 oberirdischen Parkplätze. Weitere 37 Stellplätze befinden sich in der Tiefgarage. Der Gebäudezugang ist gut sichtbar von der Manchingerstraße positioniert.

Die Flächen sind teilbar, jedoch muss die Teilbarkeit im Einzelfall je nach Anforderung des Interessenten betrachtet werden.

Die Internetanbindung ist durch die COMIN erfolgt.

## Ausstattung

Folgende Grundausstattung ist enthalten:

- Chefbüro
- Sekreariat
- Besprechungsraum
- Grossraumbüro
- flexible Raumaufteilung
- Hohlraumboden mit Doppelbodenstreifen für flexible Installationsführung und Grundrissgestaltung
- Bodenbelag als Nadelvlies
- Trennwände als Trockenbauwände
- Abgehängte Decken im Flurbereich
- Geschlossene GK Akustikdecke
- Sonnenschutz außenliegend
- Internetanschluß im Gebäude
- Serverraum mit Doppelboden für Kühlung
- Heizen und Kühlen über Bauteilaktivierung (vorgerüstet für zusätzl.iche Anforderungen)
- Grundlüftung aller Räume mit 1-fachem Luftwechsel
- Besprechungsraum mit 4-fachem Luftwechsel

Besonderes:

- Heizsystem mittels Luftwärmepumpe

- Wärme- und Kälteübergabe mittels Bauteilaktivierung (Delta 6 Grad)
- Dachzentrale und zentrales Kühlsystem für Server
- Parkplatz und TG mit Zufahrtsbeschränkung (Schanke)

Sonderausstattung:

Kosten sind durch Mieter zu tragen, entweder als Ausbaukosten oder durch Umlage auf Betriebskosten

- Ausstattung Beleuchtung, Blendschutz, Schallschutz, EDV, Tel.
- für Besprechungsraum zusätzlich Akustik,
- Kühlung, Lüftung, Medien, etc.
- Teeküchenausstattung
- flexible Raumaufteilung nach Planung und Planungsanforderungen
- Bodentanks für Installationen
- höhere Bodenlasten als 200 kN
- Hochfloorboden, Parkett, etc
- Trennwände als Glastrennwände
- Glastüren, Glasschiebetüren
- Flexible Trennwände
- Blendschutz innen
- Beleuchtung nach Mieteranforderung (außer den Nebenräumen)
- Serverraumkühlung
- Glasfaserverkabelung in die Einheit
- Ausstattung für besondere Räume und Raumsituationen
- Ausstattung für höhere Anforderungen an Heizen und Kühlen
- Werbung am Gebäude (zentrales Konzept mit Mieterbeteiligung)

**Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Aufzug

## Sonstiges

In dem Objekt können Dienstleister, Ärzte, Rechtsanwälte, Physiotherapeuten, etc. und auch Start-Ups ihren neuen Standort in einem repräsentativen und hochwertigen Gebäude beziehen.

Ab September 2023 ist das Gebäude für den Mieterausbau vorbereitet.

Es können oberirdische Stellplätze á 30 €/Stellplatz und Tiefgaragenstellplätze á 90 €/Stellplatz angemietet werden. Ebenso sind Kellerräume zur Anmietung für 5 €/m² verfügbar. Für die Mitarbeiter stehen ausreichend Fahrradstellplätze zur Verfügung oberhalb und in der Tiefgarage zur Verfügung.

Angestrebt werden langfristige Mietverträge mit mind. 10 Jahren Laufzeit und Verlängerungsoption. Alternativ sind auch 5 Jahre mit Verlängerungsoption möglich. Abweichungen sind verhandelbar..

Der Mietpreis versteht sich kalt ab 11,50 €/m² GIF-Fläche zzgl. 3,30 €/m² für die Betriebskosten. Der Mietpreis bestimmt sich geschossweise, flächenabhängig und

ausstattungsabhängig. Weiterhin bitte beachten, dass der mietvertragliche Flächenmaßstab die GIF-Fläche ist.

## **Lage**

In der Mitte Bayerns gelegen, ist Ingolstadt eine erfolgreiche Wirtschafts- und Hochschulstadt.

Insbesondere die gute überregionale Verkehrsanbindung über die Autobahn A9 und zwei Bundesstraßen, dem Fernbahnhof Ingolstadt Hbf, sowie den schnell erreichbaren Münchner oder Nürnberger Flughafen steigern die Attraktivität des Standortes.

Größter Arbeitgeber und wirtschaftlicher Motor ist die Audi AG, in deren Umfeld sich zahlreiche Zulieferbetriebe und Entwicklungsbüros angesiedelt haben.

Ein starker Mittelstand mit Handwerk und eine Vielzahl von Existenzgründern stärkt die Ingolstädter Wirtschaft. Die Infrastruktur der Stadt wird beständig ausgebaut. Ein neues Kongresszentrum soll helfen, die zentrale Lage in Bayern im Bereich des Tagungstourismus stärker zu vermarkten. Mit zwei Hochschulen knüpft man an universitäre Traditionen an.

Hervorzuheben ist außerdem die Nähe zum Audi-Sportpark sowie dem neuen IN-Campus.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	9,00 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	23,00 kWh/(m²a)

## Exposé - Galerie



Gebäude - Manchinger Straße

# Exposé - Galerie



Repräsentative Architektur



Bsp. Ausbau - Flur



Bsp. Ausbau - Flur

# Exposé - Galerie



Bsp. Ausbau - Coffee Point



Bsp. Ausbau - Coffee Point

# Exposé - Galerie



Bsp. Ausbau - Einzelbüro



Bsp. Ausbau - Besprechung

# Exposé - Galerie



O1/O2 - Rohbau f. Mieterausbau



O1/O2 - Rohbau f. Mieterausbau

# Exposé - Galerie



O1/O2 - Rohbau f. Mieterausbau



O1/O2 - Rohbau f. Mieterausbau

# Exposé - Galerie

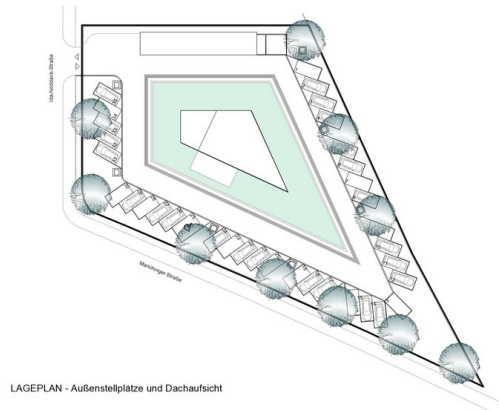


O1/O2 - Rohbau f. Mieterausbau

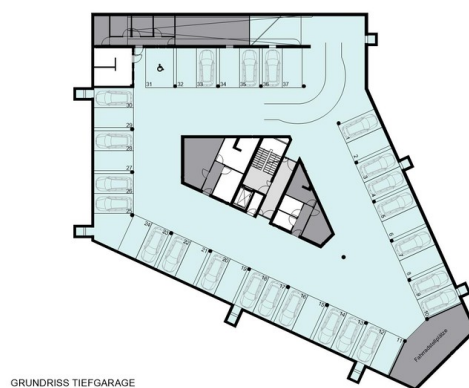


O1/O2 - Rohbau f. Mieterausbau

# Exposé - Galerie

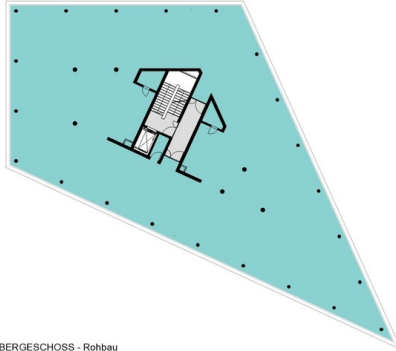


Lageplan - Außenstellplätze



Tiefgarage - PKW und Fahrräder

# Exposé - Galerie



GRUNDRISS OBERGESCHOSS - Rohbau

Grundriss O1/O2 - Rohbau



GRUNDRISS OBERGESCHOSS - Beispiel Ausbau Grundausrüstung

Bsp. Ausbau Grundausrüstung

# Exposé - Galerie



GRUNDRISS OBERGESCHOSS - Beispiel Ausbau Sonderausstattung

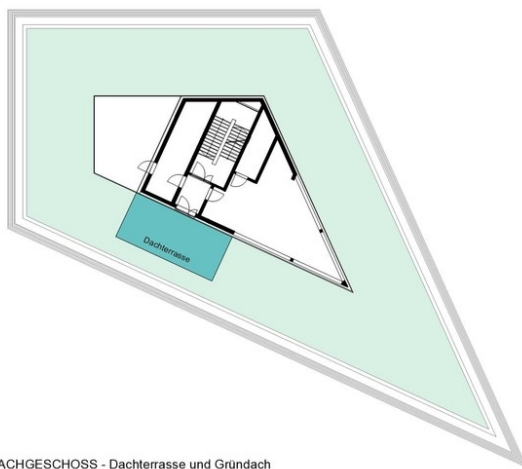
Bsp. Ausbau Sonderausstattung



GRUNDRISS OBERGESCHOSS - Beispiel Teilung in 2 Einheiten

Bsp. 2 separate Mieteinheiten

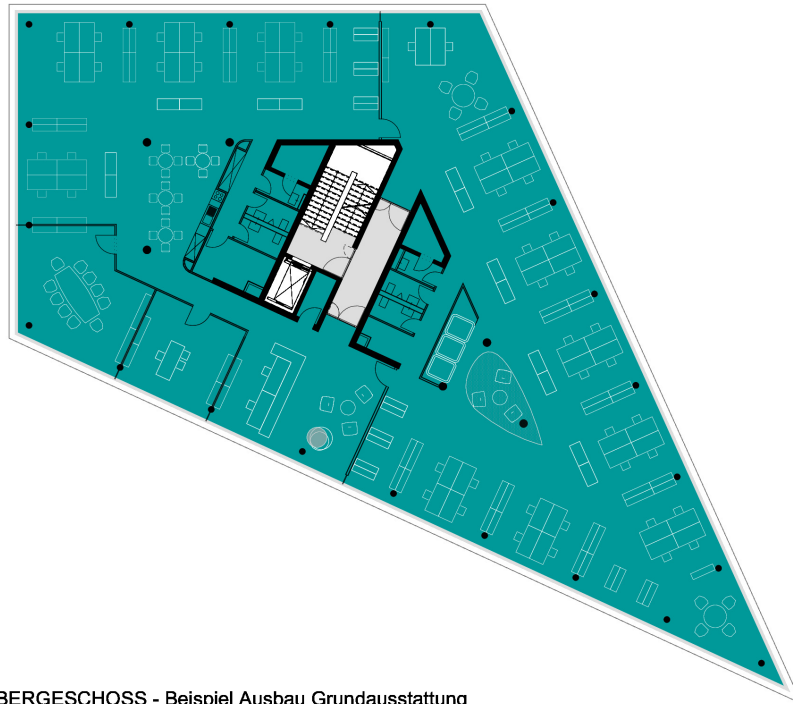
# Exposé - Galerie



GRUNDRISS DACHGESCHOSS - Dachterrasse und Gründach

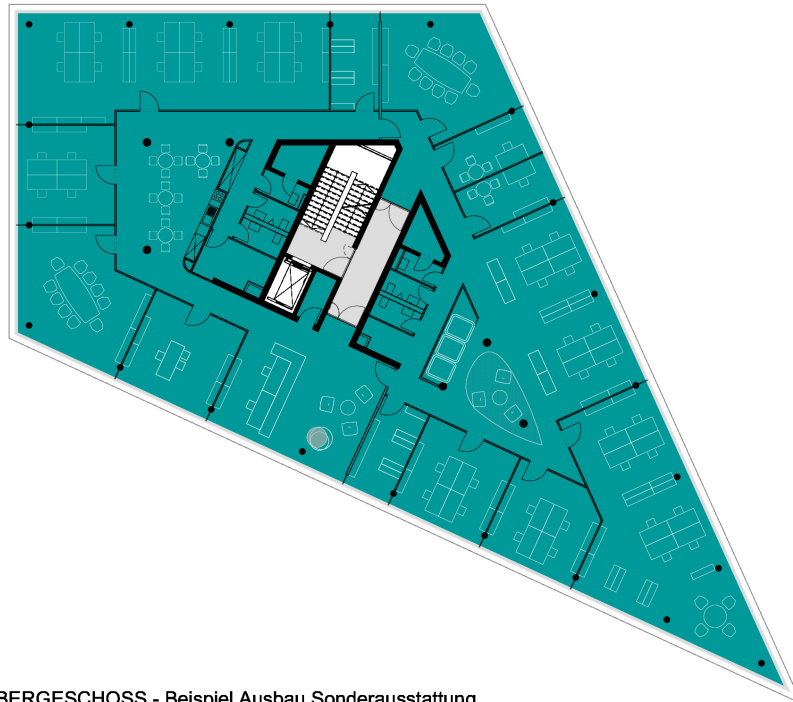
Dachaufsicht - Dachterrasse

# Exposé - Grundrisse



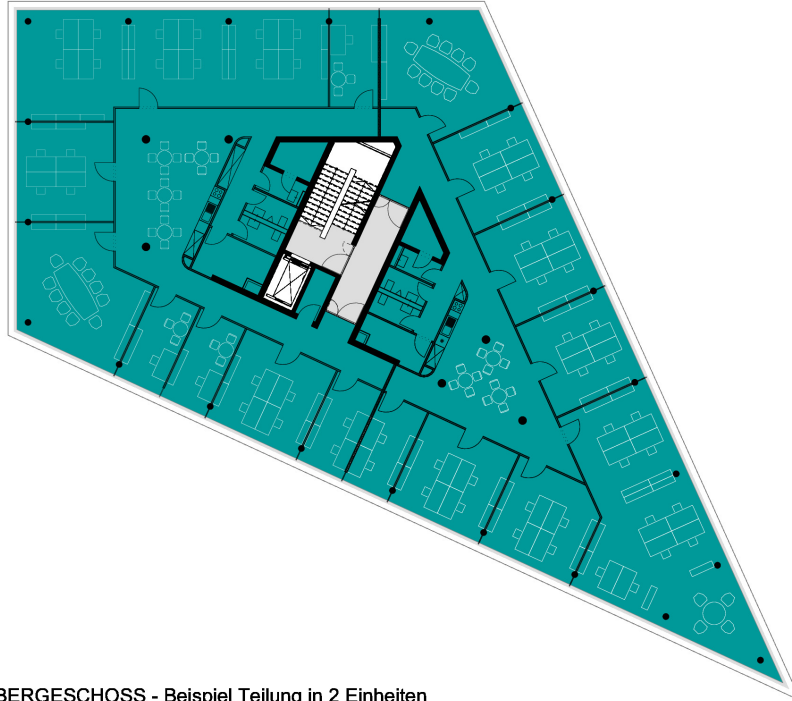
GRUNDRISS OBERGESCHOSS - Beispiel Ausbau Grundausstattung

# Exposé - Grundrisse



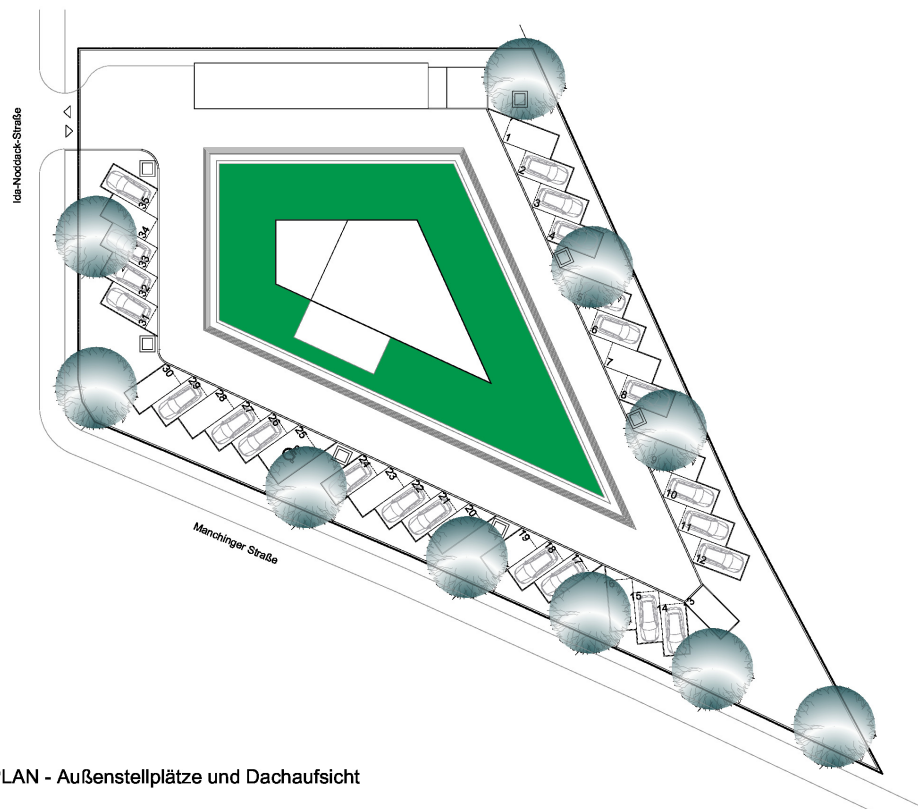
GRUNDRISS OBERGESCHOSS - Beispiel Ausbau Sonderausstattung

# Exposé - Grundrisse



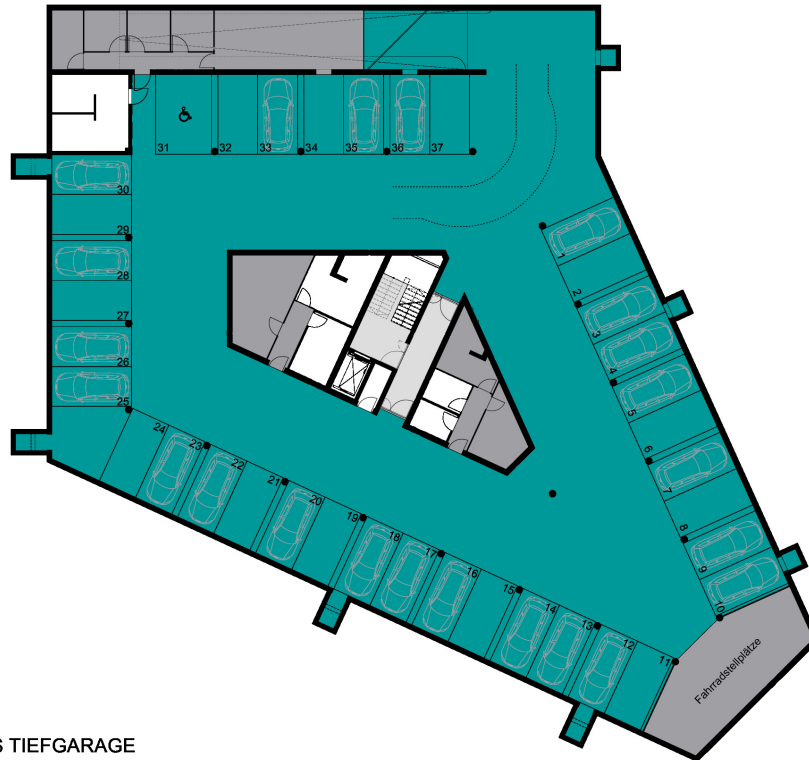
GRUNDRISS OBERGESCHOSS - Beispiel Teilung in 2 Einheiten

# Exposé - Grundrisse



LAGEPLAN - Außenstellplätze und Dachaufsicht

# Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS TIEFGARAGE

# Exposé - Anhänge

## 1. Bedarfsausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013


Registriernummer <sup>2</sup> BY-2023-004848096

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

Gültig bis: 21.09.2031

1

## Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Büro	
Adresse	Ida-Noddack-Straße 2, 85053 Ingolstadt	
Gebäudeteil	Gesamtgebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2019	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2019	
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	4695 m <sup>2</sup>	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: Heizung, Lüftung
Art der Lüftung/Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <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 Nettogrundfläche.** 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen - siehe Seite 5**).
- ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). 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

Der Energieausweis dient lediglich 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



Dipl.-Ing.Arch.  
Franz Madl  
Erni-Singerl-Str. 2b  
85053 Ingolstadt

22.09.2021

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV  
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2023-004848096

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

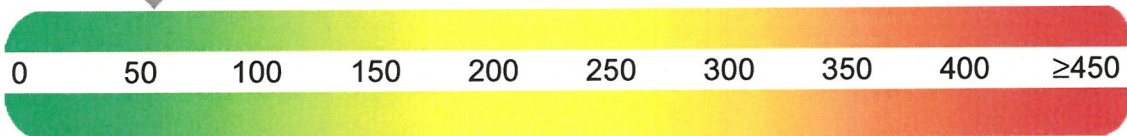
2

## Primärenergiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

58 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



EnEV-Anforderungswert  
Neubau (Vergleichswert)

EnEV-Anforderungswert  
modernisierter Altbau (Vergleichswert)

### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 58 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 79 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

☒ eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☒ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV
- ☐ Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein-Zonen-Modell")
- ☐ Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV
- ☐ Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

## Endenergiebedarf

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>·a) für

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>5</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
allgemeiner Strommix	17,7	4,5	4,5	2,8	2,5	32,1

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

23 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>6</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

EnEV	27 %
Art: Abwärme (Wärmepumpe) Deckungsanteil:	85 %
Abwärme (WRG)	23 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>7</sup>

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- ☒ Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert  
Primärenergiebedarf: 67 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

- ☐ Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert  
Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anteil [%]
1	Verkehrsflächen TRH	1663	35,43
2	Lager/Technik	299	6,37
3	Verkehrsflächen Büro	262	5,58
4	Büro (unbekannte Art und Aufteilung)	2050	43,67
5	Aufenthaltsraum Pausenraum	333	7,09
6	Sanitärflächen	87	1,85
7			
<input type="checkbox"/>	weitere Zonen in Anlage		

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

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

<sup>6</sup> nur bei Neubau

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>7</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>5</sup> nur Hilfsenergiebedarf

<sup>3</sup> freiwillige

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2023-004848096  
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

## Endenergieverbrauch

☐ Warmwasser enthalten

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung ☐ Warmwasser ☐ Lüftung ☐ eingebaute Beleuchtung ☐ Kühlung ☐ Sonstiges

## Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>4</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch Wärme [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energieverbrauch Strom [kWh]
von	bis							

## Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächen- anteil	Vergleichswerte <sup>3</sup>	
		Heizung und Warmwasser	Strom

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung 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 unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de) durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> veröffentlicht  
<sup>4</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2023-004848096

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

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

☒ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 7 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). 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 zum EEWärmeG) 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 Bauunterlagen 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 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. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der EnEV an, die zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 9 Absatz 1 Satz 2 EnEV durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts "EnEV Anforderungswert modernisierter Altbau" (140 % des "EnEV Anforderungswerts Neubau").

### Wärmeschutz - Seite 2

Die EnEV 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.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### 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 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 zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

### 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 Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach der EnEV. 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 ein pauschaler 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.

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