

# Exposé

**Erdgeschosswohnung in Reutlingen**

**3-Zimmer Wohnung mit Garten**



**Objekt-Nr. OM-425607**

**Erdgeschosswohnung**

**Verkauf: 375.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Szerbakowski

Egertstraße 26, EG  
72768 Reutlingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	saniert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	90,10 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Carports	1
Hausgeld mtl.	250 €	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernes Wohnglück in Reutlingen-Rommelsbach

Suchen Sie den perfekten Mix aus modernem Lifestyle und einer Prise ländlicher Idylle? Dann willkommen in dieser Erdgeschosswohnung.

Alles auf dem neuesten Stand – Einzug ohne Kompromisse

Vergessen Sie aufwendige Renovierungen! Dieses Schmuckstück wurde im Jahr 2017 kernsaniert und präsentiert sich heute in einem Zustand, der keine Wünsche offen lässt. Das Herzstück bildet die moderne Gasbrennwert-Zentralheizung aus 2017, ergänzt durch eine dezentrale, manuell steuerbare Wohnraumbelüftung. Zusammen mit der Vollwärmemedämmung und den 3-fach verglasten Isolierfenstern wohnen Sie hier energetisch absolut zeitgemäß.

Raum für Ihre Pläne: Ob Home-Office oder Kinderlachen

Auf ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sich flexibel an Ihre Lebensphase anpasst:

- Offenes Wohn- & Esszimmer: Der großzügige Bereich (ca. 28m<sup>2</sup>) ist der ideale Ort für Kochabende mit Freunden oder entspannte Netflix-Marathons.
- Zwei Schlafzimmer: Perfekt geeignet als Elternschlafzimmer und ein separates Zimmer, das ganz nach Ihren Bedürfnissen als stylisches Home-Office oder als gemütliches Kinderzimmer genutzt werden kann.
- Wellness-Bad: Ein großzügiges Badezimmer mit Handtuchheizkörper sorgt für den perfekten Start in den Tag.

Outdoor-Feeling pur

Ein absolutes Highlight für junge Paare: Genießen Sie laue Sommerabende auf Ihrer eigenen Terrasse oder lassen Sie im großen Gartenanteil die Seele baumeln. Hier ist genug Platz für ein Hochbeet, den Grill oder die Spieletecke für den Nachwuchs.

Top-Ausstattung & Lage

- Design-Böden: Hochwertiger Vinyl und Fliesen sorgen für ein elegantes und pflegeleichtes Ambiente.
- Komfort-Extras: Elektrische Rollläden, ein separates Gäste-WC und ein praktischer Abstellraum direkt in der Wohnung.
- Smart-Connectivity: Glasfaser liegt bereits in der Straße – ideal für schnelles Internet im Home-Office.
- Mobilität: Ihr Fahrzeug parkt geschützt im eigenen Carport.

## Ausstattung

- Energetische Sanierung & Technik: Im Zuge der Kernsanierung 2017 wurde das Objekt mit einer Vollwärmemedämmung ausgestattet. Die Beheizung erfolgt über eine moderne Gasbrennwert-Zentralheizung aus dem Jahr 2017. Sämtliche Elektrik, Frischwasserleitungen (Aluminium-Verbundrohre) und Abwasserleitungen wurden erneuert.
- Fenster & Beschattung: In der gesamten Wohnung sind weiße Kunststoff-Isolierglasfenster mit 3-fach-Verglasung verbaut, die über elektrische Rollläden verfügen.
- Raumklima: Für ein optimales Raumklima sorgt eine elektrische, dezentrale Wohnraumbelüftung, die manuell steuerbar ist.
- Bodenbeläge: In den Wohnräumen wurde hochwertiger Vinylboden verlegt, während die Nassbereiche mit modernen Fliesen ausgestattet sind.

- Sanitärbereiche: Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Badezimmer mit Handtuchheizkörper sowie ein separates Gäste-WC.
- Konnektivität: Ein Kabel-TV-Anschluss ist vorhanden, und Glasfaserleitungen liegen bereits in der Straße bereit.
- Stellplatz & Außenbereich: Zur Wohnung gehört ein eigener Carport. Ein besonderes Merkmal ist der zur Wohnung gehörende große Gartenanteil mit Terrasse.
- Besonderheit der Architektur: Durch die Sanierung des ursprünglichen Bauernhauses (Baujahr 1900) ergibt sich eine charmante Kombination aus Alt und Neu mit Deckenhöhen zwischen 2,10 m und 2,30 m.

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Diese Wohnung bietet Ihnen ein modernes Zuhause in einer gewachsenen Nachbarschaft, die Flexibilität im Job mit hoher Lebensqualität in der Freizeit vereint. Hier lässt es sich entspannt ankommen und gemeinsam die Zukunft planen.

## **Lage**

Urbaner Komfort trifft naturnahes Wohnen in Reutlingen-Rommelsbach

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentral gelegenen Wohnstraße im beliebten Reutlinger Stadtbezirk Rommelsbach. Diese Lage ist besonders bei jungen Paaren und jungen Familien gefragt, da sie die perfekte Balance zwischen der Dynamik der Stadt und der Entspannung im Grünen bietet.

Infrastruktur & Alltag: Alles in Reichweite

In Rommelsbach müssen Sie für den täglichen Bedarf keine weiten Wege in Kauf nehmen. Direkt im Ort finden Sie:

- Einkaufen: Ein gut sortierter EDEKA-Markt sowie weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind nur wenige Minuten entfernt.
- Bildung & Betreuung: Für die Zukunftsplanung ist gesorgt – Kindergärten und die ortseigene Grundschule sind fußläufig oder schnell mit dem Rad erreichbar.
- Medizinische Versorgung: Apotheken und Arztpraxen befinden sich direkt im Stadtbezirk.

Mobilität & Anbindung: Perfekt für Pendler

Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung ist die Egertstraße ein idealer Ausgangspunkt für Berufstätige:

- Schnelle Wege: Über die neu ausgebauten B464 und die B312 erreichen Sie die Reutlinger Innenstadt in ca. 10 Minuten. Auch die Universitätsstadt Tübingen und der Großraum Stuttgart (inkl. Flughafen und Messe) sind über die Schnellstraßen perfekt angebunden.
- Öffentlicher Nahverkehr: Der Reutlinger Stadtverkehr (RSV) bedient Rommelsbach in dichtem Takt (ca. alle 20 Minuten), sodass Sie auch ohne Auto flexibel sind und den Reutlinger Hauptbahnhof bequem erreichen.

Freizeit & Natur: Aktiv vor der Haustür

Wer nach der Arbeit abschalten möchte, findet in Rommelsbach zahlreiche Möglichkeiten:

- Natur pur: Die Wohnung liegt nah am Ortsrand, von wo aus Sie direkt in die Felder und Wiesen aufbrechen können – ideal zum Joggen, für ausgedehnte Spaziergänge oder Radtouren.

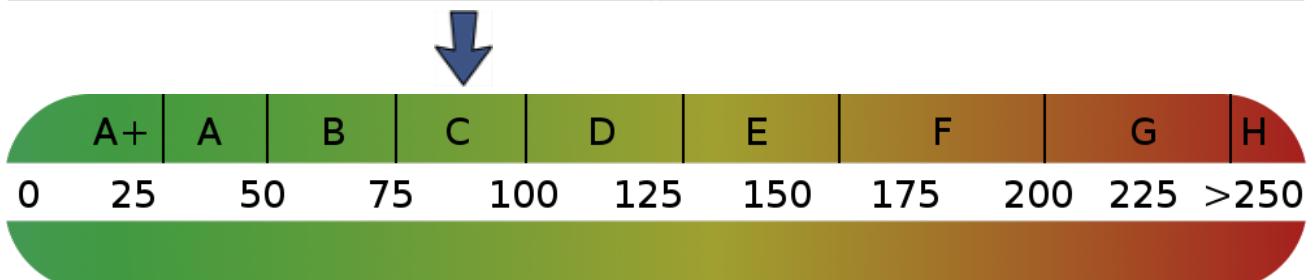
- Vereinsleben & Sport: Der SV Rommelsbach bietet ein breites Spektrum von Fußball über Tennis bis hin zu Fitnesskursen an. Das rege Vereinsleben macht es besonders leicht, in der neuen Nachbarschaft Anschluss zu finden.
- Kultur & Stadtleben: Das kulturelle Angebot von Reutlingen mit Cafés, Kinos und der lebendigen Fußgängerzone liegt quasi „um die Ecke“.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Eingang

# Exposé - Galerie



Diele



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



WC



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Eingerichtet mit AI

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Gastherme

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Carport



Garten Panorama

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# **Exposé - Anhänge**

## **1. Energieausweis**

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

Gültig bis: 15.04.2035

Registriernummer BW-2025-005691115

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus freistehend		
Adresse	<b>Egertstr. 26, 72768 Reutlingen</b>		
Gebäudefeil <sup>2</sup>			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1975		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2019		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	379,1 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas		
Erneuerbare Energien			
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlagen <sup>5</sup>	Anzahl:	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 (Energiebedarfsschein). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

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

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

engiwo.de®

– ein Service der archaeus.digital GmbH

Dipl.-Ing. Norbert Schnitzler

Im Hollergrund 3

28357 Bremen

**engiwo.de**

archaeus.digital GmbH  
Im Hollergrund 3  
28357 Bremen  
Tel 0421.2412403

BAFA-152417

16.04.2025

Datum

  
Dipl.-Ing. N. Schnitzler, zertifizierter Energieberater  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup>)Datum des angewandten GEG, gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG <sup>2</sup>)nur im Fall des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen <sup>3</sup>)Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup>)bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation <sup>5</sup>)Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlagen im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

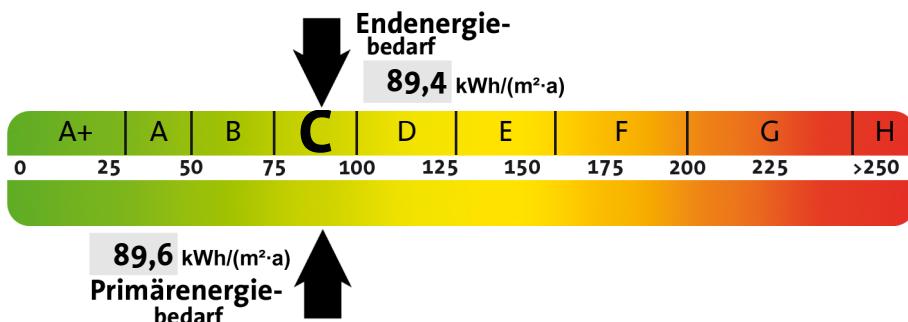
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

## Berechneter Energiebedarf

Registriernummer BW-2025-005691115

2

### Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 18,4 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)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

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

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <sup>2</sup>  eingehalten

### Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

89,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerb. Energien:  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 oder 3 GEG

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Abs. 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>
- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanl. für Biom. o. Wasserstoff-/derivate (§ 71,f,g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71i)
- Dezentrale, elektr. WW-bereitstellung (§ 71 Abs. 5)

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

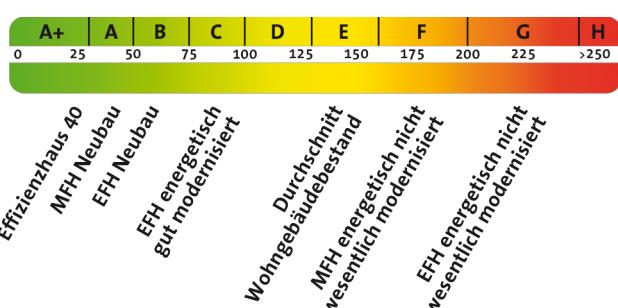
Art der EE	Wärme <sup>5</sup> [%]	EE Einzelanl. <sup>6</sup> [%]	EE aller Anl. <sup>7</sup> [%]
		Summe <sup>8</sup> [%]:	

- Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der EE	Anteil EE <sup>10</sup> [%]
	Summe <sup>8</sup> [%]:

- Weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

### Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_n$ ), 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>)Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup>)EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus <sup>5</sup>)Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen <sup>6</sup>)Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage

<sup>7</sup>)nur bei gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen <sup>8</sup>)Summe einschließlich ggf. weiterer Einträge in der Anlage <sup>9</sup>)Anlagen, die vor dem 01.01.2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gem. Berechnung im Einzelfall <sup>10</sup>)Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kältebedarf

# ENERGIEAUSWEIS

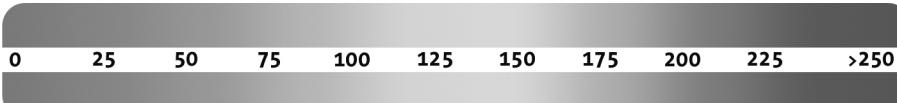
für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

## Erfasster Energieverbrauch

3

### Energieverbrauch des Gebäudes



### Endenergieverbrauch des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

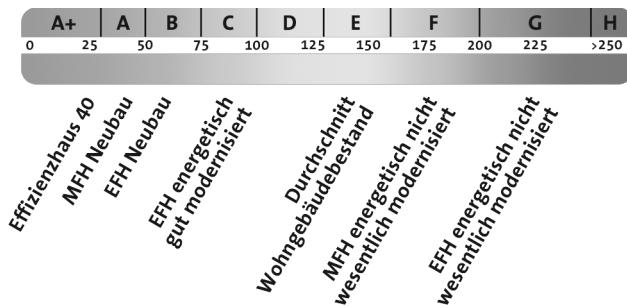
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

### Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

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

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 ( $A_N$ ) 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. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023<sup>1</sup>

## **Empfehlungen des Ausstellers**

**Registriernummer** BW-2025-00569115

4

# **Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

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:

## **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. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

## 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 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

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. Gleichermaßen 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 Endenergiedebene 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