

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Rüsselsheim am Main

**6 % Rendite | 4-8 Einheiten | 450 m<sup>2</sup> Wfl. | Neubau 2016  
– Provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-428925

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.750.000 €**

Ansprechpartner:  
M.Kadi

65428 Rüsselsheim am Main  
Hessen  
Deutschland

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Baujahr           | 2016                  |
| Grundstücksfläche | 540,00 m <sup>2</sup> |
| Etagen            | 4                     |
| Zimmer            | 18,00                 |
| Wohnfläche        | 450,00 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche        | 60,00 m <sup>2</sup>  |

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Energieträger | Gas               |
| Übernahme     | Nach Vereinbarung |
| Zustand       | Neuwertig         |
| Badezimmer    | 8                 |
| Stellplätze   | 6                 |
| Heizung       | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

MEHRFAMILIENHAUS · BAUJAHR 2016 · 4-8 EINHEITEN · 450 m<sup>2</sup> · PROVISIONSFREI

---

4 Wohneinheiten genehmigt; das Objekt ist auf 8 Wohneinheiten ausgebaut.

### DIE 8 WOHN EINHEITEN

---

UNTERGESCHOSS – 3 möblierte Apartments (alle sofort frei)

Wellness-Apartment (33 m<sup>2</sup>)

Eigenes Bad mit Sauna, Whirlpool, Schlafbereich, Workstation, Küchenzeile, Loungeecke, Glasfaser + LAN.

Business-Apartment (33 m<sup>2</sup>)

2 Zimmer, Schlafzimmer mit 75"-TV und Workstation, Wohn-/Essbereich mit Küchenzeile, eigenes Bad mit ebenerdiger, Glasfaser + LAN.

Studio-Apartment (27 m<sup>2</sup>)

Schlafbereich, Workstation, Küchenzeile, eigenes Bad mit ebenerdiger Dusche, Glasfaser + LAN.

---

ERDGESCHOSS – 2 möblierte Wohneinheiten (beide sofort frei)

EG rechts (45 m<sup>2</sup>)

2 Zimmer, ebenerdiger Eingang, große Küche, Bad, Workstation, eigene 10m<sup>2</sup> Terrasse, eigener Parkplatz. Glasfaser + LAN

EG links (80 m<sup>2</sup>)

3 Zimmer, großes Bad, großer Garten mit Terrasse (ca. 250–300 m<sup>2</sup>), eigener Stellplatz. Küchenzeile. Eigener Parkplatz. Glasfaser + LAN

---

OBERGESCHOSS – 3 Einheiten, langfristig vermietet

OG1 (ca. 113 m<sup>2</sup>): 2 Wohneinheiten je mit eigenem Bad und einem 12-m<sup>2</sup>-Balkon. Identischer Schnitt wie EG. Bestandsmiete 1.650 € kalt/Monat.

OG2 (ca. 130 m<sup>2</sup>) Maisonette über 2 Ebenen. Aktuelle Miete: 1.350 € kalt.

Anpassung:  $1.350 \div 94 \text{ m}^2 = 14,36 \text{ €/m}^2 \times 130 \text{ m}^2 = 1.867 \text{ € kalt/Monat.}$ , inkl. 36 m<sup>2</sup> kpl. ausgebauten Spitzdach, gleicher Standard wie andere Einheiten.

---

### MIETEINNAHMEN – VOLLVERMIETUNG

Wellness-Apt: 900 € | Business-Apt: 900 € | Studio-Apt: 800 €

EG rechts: 950 € | EG links: 1.600 € | OG1: 1.650 €

OG2 (ab Anpassung): 1.867 €

GESAMT: 8.667 €/Monat = 104.004 €/Jahr

---

## WARUM 1.750.000 € – ZWEI UNABHÄNGIGE RECHENWEGE

Weg 1 – Ertragswert:

104.004 € Jahresmiete × 18 (marktüblicher Faktor MFH BJ 2016, Rhein-Main) = 1.872.072 €

→ Angebotspreis liegt 122.072 € UNTER dem errechneten Ertragswert.

Weg 2 – Quadratmeterpreis:

Marktpreis BJ nach 2016 in Rüsselsheim: ca. 4.208 €/m<sup>2</sup> (Immoportal Q1/2026).

4.208 € × 450 m<sup>2</sup> = 1.893.600 €

→ Angebotspreis liegt 143.600 € UNTER dem rechnerischen Marktwert.

Bruttorendite bei 1.750.000 €: 104.004 ÷ 1.750.000 = 5,94%

---

## AUSSTATTUNG

Fußbodenheizung · Elektrische Rollläden · Buderus Gas + Solar Therme Warmwasser (500-L-Speicher) · Glasfaser + LAN in allen Einheiten · E-Auto-Ladestation · Videoüberwachung (alle Fassaden, WLAN) · Wasserenthärtung · Waschkeller mit 2 Maschinen + Trocknern · 6 genehmigte Stellplätze

✓ Separate Strom- & Wasserzähler je Wohneinheit – individuelle Verbrauchsabrechnung

---

KAUFPREIS: 1.750.000 € VB · Privatverkauf · keine Maklerprovision

Unterlagen (Grundrisse, Energieausweis) auf Anfrage. Bitte bei erster Kontaktaufnahme kurzen Finanzierungsnachweis mitschicken. Makleranfragen zur Auftragsakquise werden nicht beantwortet.

## Ausstattung

Neubau-Qualität 2016 – Effizienz & Technik auf höchstem Niveau

Das Haus wurde massiv errichtet und kontinuierlich gepflegt. Die technische Ausstattung ist auf Langlebigkeit und niedrige Bewirtschaftungskosten ausgelegt:

- **Energetik:** Gas-Zentralheizung kombiniert mit einer Solar-Anlage zur Warmwasserunterstützung.
- **Komfort:** Fußbodenheizung in allen Räumen (einzeln steuerbar) und hochwertige Fenster mit elektrischen Rollläden.
- **Infrastruktur:** 8 separate Badezimmer mit hochwertiger Sanitärkeramik;
- **Highlights:** Die Sky-Maisonette (2. OG) verfügt über eine umlaufende Terrasse, die den Blick in drei Himmelsrichtungen freigibt. Das Untergeschoss bietet mit der integrierten Sauna und dem Whirlpool echten Wellness-Charakter.
- **Außenanlage & Parken:** Das 540 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet 6 Stellplatzflächen (3 befestigt, 3 vorbereitet). Der Garten ist professionell angelegt und verfügt über mehrere Terrassen. Ein Brunnen und ein Mähroboter. Automatische Bewässerungsanlage.
- **Sicherheit & Smart-Features:** Das Objekt ist mit einer vollständigen Videoüberwachung ausgestattet. Jede Fassadenseite wird durch Kameras gesichert, die zentral über ein Festplatten-System (WLAN-Anbindung) gesteuert werden – ein massives Sicherheitsplus für Eigentümer und Mieter.

- **Werterhalt & Wasserqualität:** Eine integrierte Wasserenthärtungsanlage schützt die gesamte Haustechnik, die 8 Badezimmer sowie die Buderus-Anlage vor Kalk. Dies reduziert Instandhaltungskosten und sorgt für Premium-Wasserqualität.
- **E-Mobilität:** Am Haus befindet sich bereits eine E-Auto-Ladestation (Wallbox), was in der heutigen Zeit ein essenzielles Kriterium für moderne Mieter (z.B. Hyundai-Mitarbeiter) darstellt.
- **Service-Bereich:** Für die Bewohner der Suites im UG steht ein separater Waschkeller zur Verfügung. Dieser ist bereits mit zwei Waschmaschinen und einem Trockner ausgestattet, was den „Full-Service“-Charakter der Apartments unterstreicht.

#### **Fußboden:**

Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## **Lage**

Blauer See Rüsselsheim: Wo Natur auf Weltmarktführer trifft

Das Objekt befindet sich im gefragten Wohngebiet „Blauer See“, einer der attraktivsten Lagen Rüsselsheims. Die Lage bietet die perfekte Symbiose für anspruchsvolle Mieter:

- **Wirtschaftlicher Hotspot:** In direkter Nachbarschaft befindet sich das Hyundai Motor Europe Technical Center sowie zahlreiche Global Player der Metropolregion Rhein-Main. Dies sichert eine konstante Nachfrage durch Business-Mieter, Ingenieure und Consultants.
- **Infrastruktur & Anbindung:** In nur ca. 15 Minuten erreichen Sie den Flughafen Frankfurt. Die Frankfurter Innenstadt, Wiesbaden und Mainz sind über die A67 in ca. 20-25 Minuten erreichbar.
- **Lebensqualität:** Der Blaue See und die angrenzenden Waldgebiete bieten Erholung direkt vor der Haustür. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 96,00 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | C               |



## Exposé - Galerie



Überdachte Traumterrasse

# Exposé - Galerie



2.Terrasse unterm Sonnenschirm



UG - 3 Appartments

# Exposé - Galerie



UG Wellness-Appartment



UG Wellness-Appartment

# Exposé - Galerie



UG Wellness-Appartment



UG Wellness-Appartment

# Exposé - Galerie



UG Wellness-Appartement



UG Wellness-Appartement

# Exposé - Galerie



UG Wellness-Appartment



UG Business Apartment

# Exposé - Galerie



UG Business Apartment



UG Business Apartment

# Exposé - Galerie



UG Business Apartment



UG Business Apartment

# Exposé - Galerie



UG Business Apartment



UG Studio Apartment

# Exposé - Galerie



UG Studio Apartment



UG Studio Apartment

# Exposé - Galerie



UG Studio Apartment



EG l. 80 m²

EG r. 45m²

Erdgeschoss r. und l.

# Exposé - Galerie



EG r. 2 Zimmer mit Terrasse



EG r. 2 Zimmer mit Terrasse

# Exposé - Galerie



EG r. 2 Zimmer mit Terrasse



EG r. 2 Zimmer mit Terrasse

# Exposé - Galerie



EG r. 2 Zimmer mit Terrasse



EG r. 2 Zimmer mit Terrasse

# Exposé - Galerie



EG 1. 3 Zimmer, großer Garten



EG 1. 3 Zimmer, großer Garten

# Exposé - Galerie



EG l. 3 Zimmer, großer Garten



OG 1 r. und l.

OG 1 - großer Balkon

# Exposé - Galerie



OG 1 Wohnzimmer mit Küche

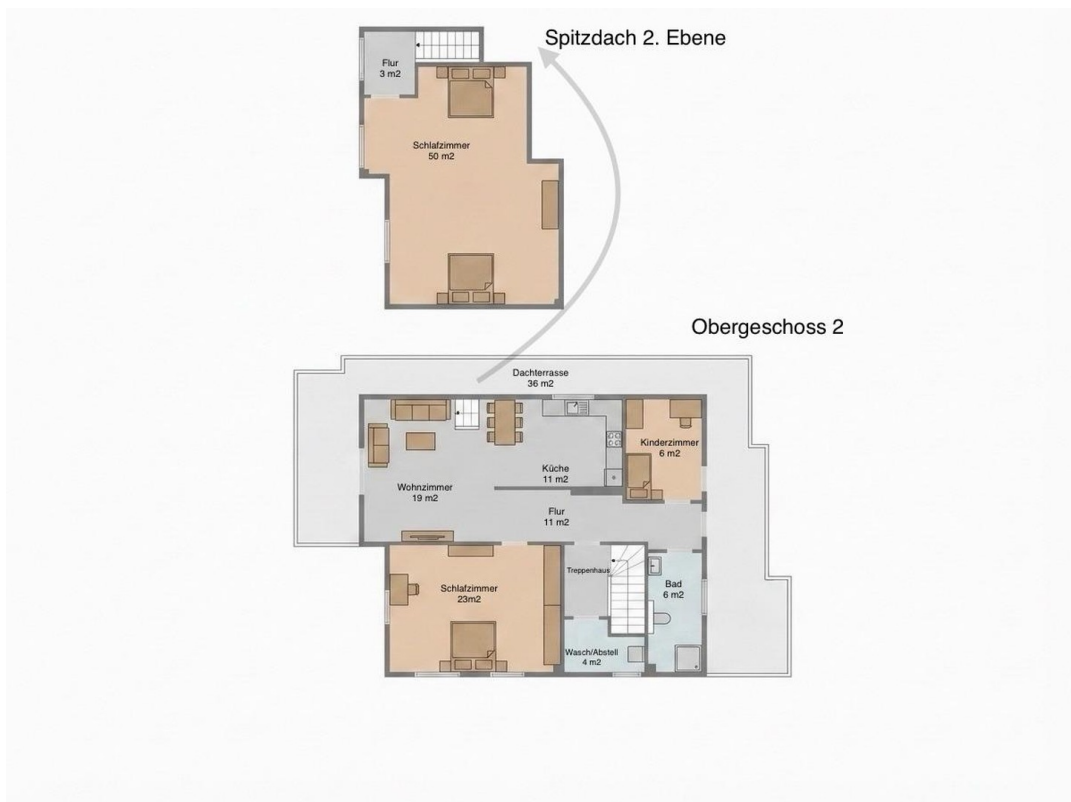


OG 1 Küche

# Exposé - Galerie

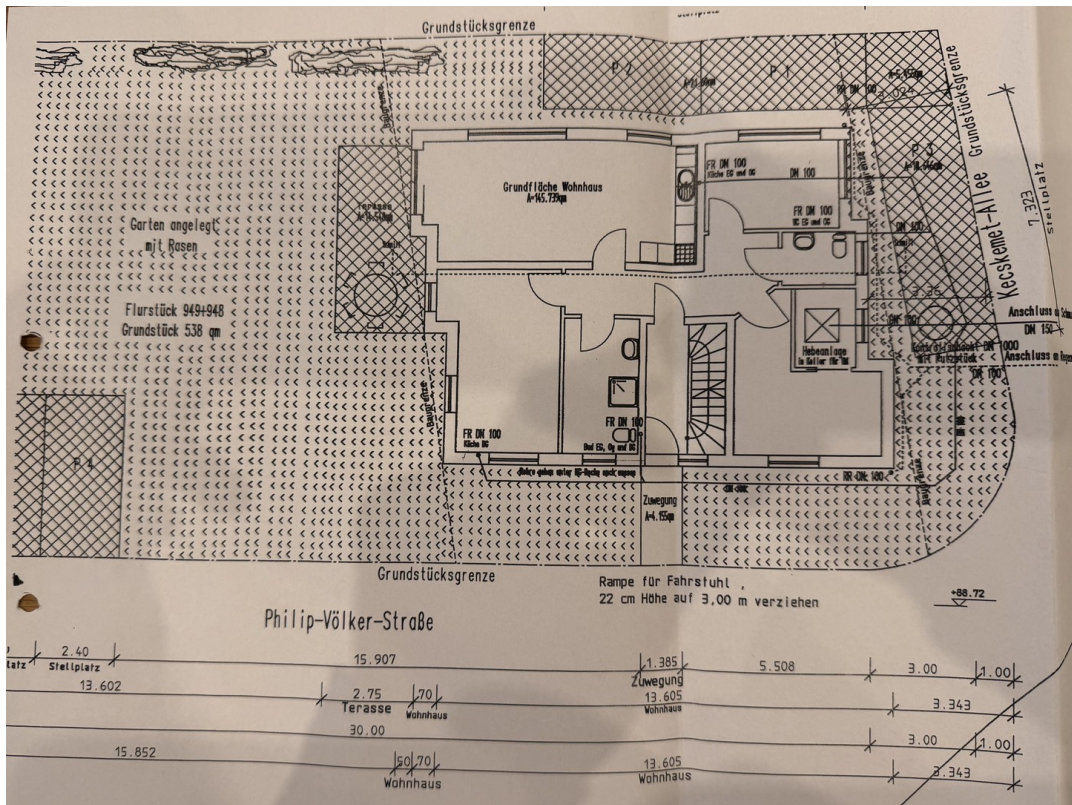


OG 1 grosses Bad

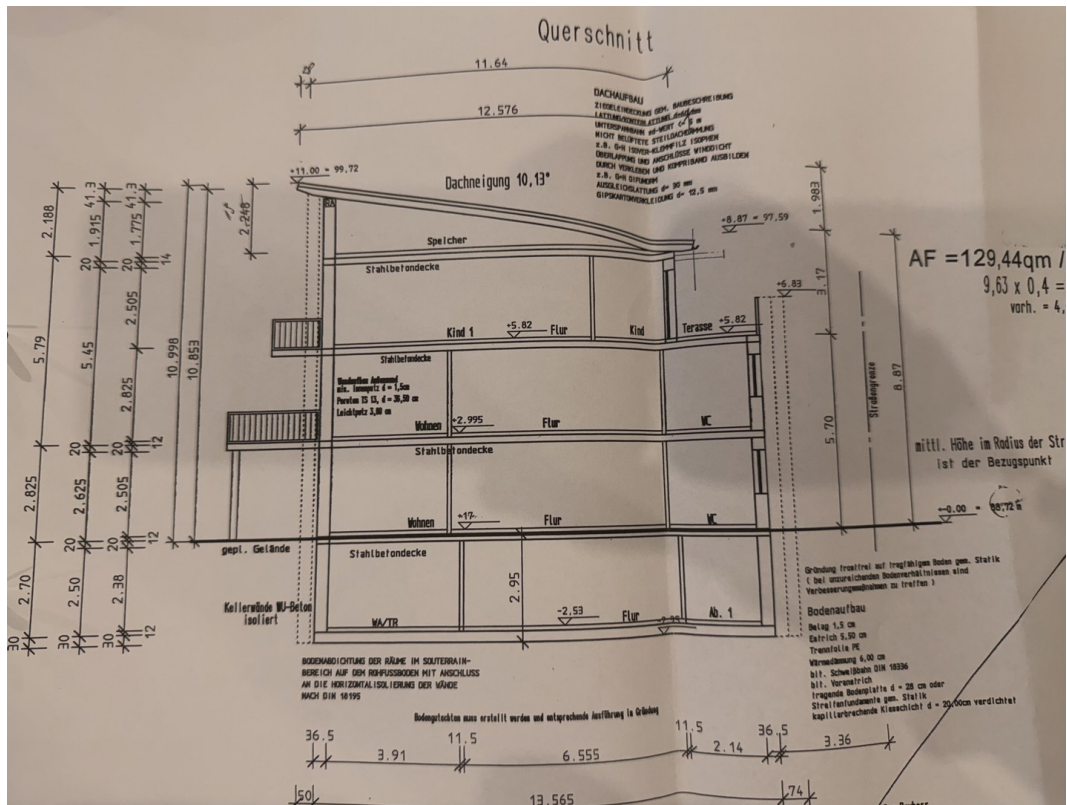


OG 2 - auf 2 Ebenen

# Exposé - Grundrisse



Grundstück



## Querschnitt

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 23.02.2036

Registriernummer: HE-2026-006232727

1

## Gebäude

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp                                            | Mehrfamilienhaus                                                                                                                                                                                                                        |                                                                     |  |
| Adresse                                               | Phillip-Völker str 14, 65428 Rüsselsheim am Main                                                                                                                                                                                        |                                                                     |                                                                                     |
| Gebäudeteil <sup>1</sup>                              | Ganzes Gebäude                                                                                                                                                                                                                          |                                                                     |                                                                                     |
| Baujahr Gebäude <sup>2</sup>                          | 2016                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                     |                                                                                     |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>2,3</sup>                  | 2016                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                     |                                                                                     |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 4                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                     |                                                                                     |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                   | 444 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                      | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>2</sup>    | Erdgas                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>2</sup> | Erdgas                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                                                                                     |
| Erneuerbare Energien                                  | Art: Solarthermie                                                                                                                                                                                                                       | Verwendung: Warmwasser                                              |                                                                                     |
| Art der Lüftung <sup>2</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input checked="" type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                                                                     |                                                                                     |
| Art der Kühlung <sup>2</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>4</sup>        | Anzahl: 0                                                                                                                                                                                                                               | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                           |                                                                                     |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises           | <input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> (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 beigelegt (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)



Energieberatung Benhsain  
Zoubeir Benhsain, Energieberater  
Spessartstr 12  
64331 Weiterstadt

Unterschrift des Ausstellers

*Benhsain*

Ausstellungsdatum 23.02.2026

<sup>1</sup> nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>2</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>3</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>4</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

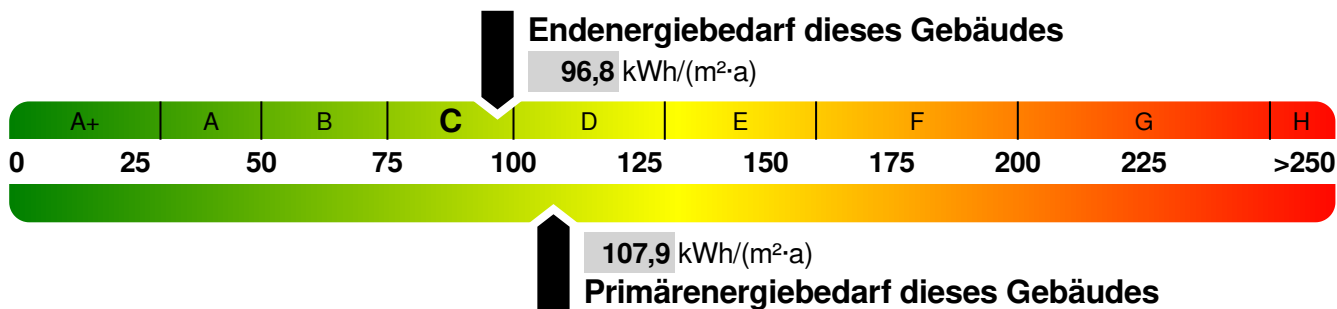
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: HE-2026-006232727

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 23,9 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG<sup>1</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 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

96,8 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>2</sup>: ☐ für Heizung ☒ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in

Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1.3.4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG<sup>3</sup>

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
- ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
- ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
- ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f,g)
- ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG<sup>4</sup>

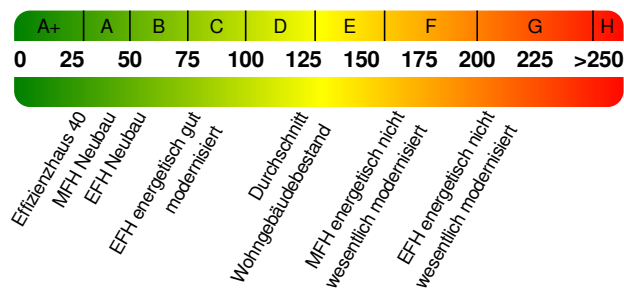
| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil Wär-<br>mebereit-<br>stellung <sup>4</sup> : | Anteil EE <sup>5</sup><br>der Einzel-<br>anlage: | Anteil EE <sup>5</sup><br>aller<br>Anlagen <sup>6</sup> : |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                               |                                                     |                                                  |                                                           |
|                               |                                                     |                                                  |                                                           |
|                               |                                                     |                                                  |                                                           |
| Summe <sup>7</sup> :          |                                                     |                                                  |                                                           |

☒ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>8</sup>:

| Art der erneuerbaren Energie: | Anteil EE <sup>9</sup> : |
|-------------------------------|--------------------------|
| solarthermische Anlagen       | 8%                       |
|                               |                          |
|                               |                          |
| Summe <sup>7</sup> :          | 8%                       |

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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> nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

<sup>2</sup> Mehrfachnennungen möglich

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus <sup>4</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

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

<sup>6</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>7</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>8</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>9</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

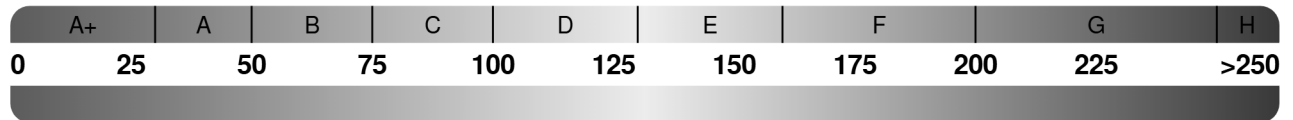
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

## Energieverbrauch

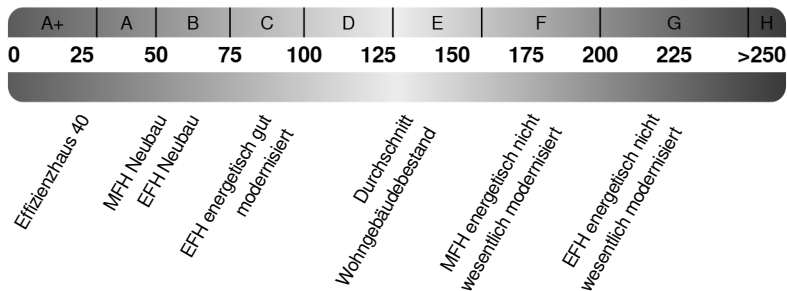


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

## Vergleichswerte Endenergie <sup>2</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> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>2</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: HE-2026-006232727

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 Angabe)         |                                                             |
|-----|------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|     |                        |                                              | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| 1   | Heizung                | Optimierung der Regelungstechnik             |                                             | X                  | mittel                       | -                                                           |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                    |                              |                                                             |

☐ 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:

gebäudeforum.de

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

## 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. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

### 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.

### 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 zu erneuerbaren 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: 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.