

# Exposé

## Reihenhaus in Plieningen

**Kernsaniertes Reihenmittelhaus in Stuttgart-Plieningen,  
ca. 150 m<sup>2</sup> Wfl., provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-433859

### Reihenhaus

Vermietung: **2.300 € + NK**

Ansprechpartner:  
Jungmann

Köpfertstr.68  
70599 Plieningen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Baujahr           | 1971                  |
| Grundstücksfläche | 130,00 m <sup>2</sup> |
| Etagen            | 3                     |
| Zimmer            | 5,00                  |
| Wohnfläche        | 150,00 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche        | 30,00 m <sup>2</sup>  |
| Nebenkosten       | 130 €                 |

|                |           |
|----------------|-----------|
| Heizkosten     | 110 €     |
| Mietsicherheit | 6.900 €   |
| Übernahme      | sofort    |
| Zustand        | Neuwertig |
| Garagen        | 1         |
| Stellplätze    | 1         |
|                |           |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernisiertes Wohnhaus mit Garten – Zustand wie Neubau

Das Objekt wurde im Jahr 2021 umfassend und hochwertig kernsaniert. Die Renovierung umfasste die komplette Erneuerung der Elektro-, Wasser- und Heizungsinstallationen. Zudem wurde das Dach vollständig nach neuesten energetischen Vorgaben saniert und mit einer Solaranlage zur Heizungsunterstützung sowie Warmwasserbereitung ausgestattet.

Alle Bäder und Bodenbeläge wurden neu gestaltet. Sämtliche Haus- und Zimmertüren sind erneuert, ebenso wurden alle Wände und Decken neu tapeziert und gestrichen. Insgesamt präsentiert sich das Objekt in einem neubaugleichen Zustand.

Erdgeschoss:

Hier befindet sich ein großzügiger Eingangs- und Garderobenbereich mit Windfang sowie ein Gäste-WC. Das helle Wohn-/Esszimmer in L-Form ist mit Parkett ausgestattet und bietet direkten Zugang zur Terrasse und dem kleinen Garten in sonniger Südlage. Die Küche verfügt über eine moderne Einbauküche in Hochglanz Weiß.

1. Obergeschoss:

Im ersten Obergeschoss befinden sich ein geräumiges Elternschlafzimmer (ca. 20 m<sup>2</sup>) sowie zwei weitere Zimmer, ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer. Alle drei Zimmer haben Zugang zu einem Südbalkon über die gesamte Hausbreite. Das innenliegende Badezimmer ist ausgestattet mit großem Waschbecken, Duschwanne, Handtuchheizkörper und WC.

2. Obergeschoss:

Hier steht ein großer, ausgebauter und sehr heller Raum mit zwei Velux-Fenstern und Rollläden zur Verfügung – ideal als Studio, Büro oder zusätzlicher Wohnraum.

Untergeschoss:

Das Untergeschoss bietet einen großen beheizten Hobbyraum, eine Waschküche, den Heizraum sowie einen separaten Kellerraum. Vom Hobbyraum aus besteht ein direkter Zugang zum Garten über eine Treppe.

## Ausstattung

Der Eingangsbereich sowie das Gäste-WC sind neu gefliest. Die moderne Einbauküche stammt aus dem Jahr 2022. In den Wohnräumen des Erd- und 1. Obergeschosses ist hochwertiges Parkett verlegt, während das 2. Obergeschoss mit Laminat ausgestattet ist.

Das Badezimmer wurde vollständig erneuert und verfügt über Fliesen, eine Badewanne, ein Waschbecken, ein WC sowie einen Handtuchheizkörper.

Vor rund zehn Jahren wurden im gesamten Haus neue Isolierglasfenster eingebaut; die Fenster im Erdgeschoss sind zusätzlich einbruchhemmend ausgeführt. Ein Kabelanschluss ist im Haus vorhanden.

Die Außenfassade des Hauses wurde ebenfalls vor etwa zehn Jahren umfassend renoviert und mit einem modernen Vollwärmeschutz (Wärmedämmverbundsystem) versehen.

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer!

Energieverbrauch des seit Renovierung ca. 11000 kWh Gas (3 Personen) Stromverbrauch 3500 kWh pro Jahr

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Das helle und freundliche Einfamilien-Reihenhaus befindet sich in bester, ruhiger Wohnlage mit einer gewachsenen und angenehmen Nachbarschaft. Es liegt am Ende einer Sackgasse direkt am Rand eines Naturschutzgebiets und bietet somit ein hohes Maß an Ruhe und Lebensqualität.

Stuttgart-Plieningen liegt im Süden der Landeshauptstadt und überzeugt durch die gelungene Kombination aus stadtnaher Lage und unmittelbarer Naturnähe. Die Anbindung an die Stuttgart ist schnell und unkompliziert. Gleichzeitig stehen zahlreiche Grünflächen und Naherholungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Im Stadtteil selbst findet man alles für den täglichen Bedarf: Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote.

Die nächste Bushaltestelle ist ca. 300 Meter entfernt und bietet Anschluss an das Stadtbahnnetz Stuttgart. Die Messe Stuttgart, die Autobahn, der Flughafen sowie die Universität Hohenheim sind in wenigen Minuten erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hauseingang Norden



Haustüre Eingang

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Eingang mit Windfang von Innen



Küche



# Exposé - Galerie

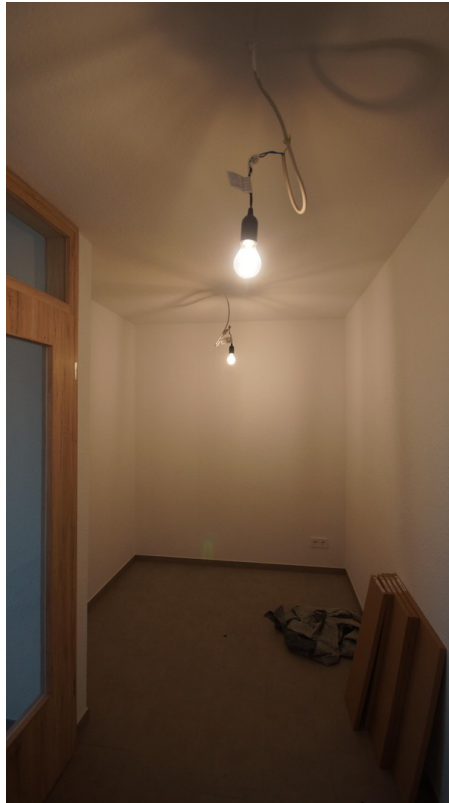


Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Diele/Gadarobe



Wohn/Esszimmer von Diele

# Exposé - Galerie



Treppenhaus Tür offen



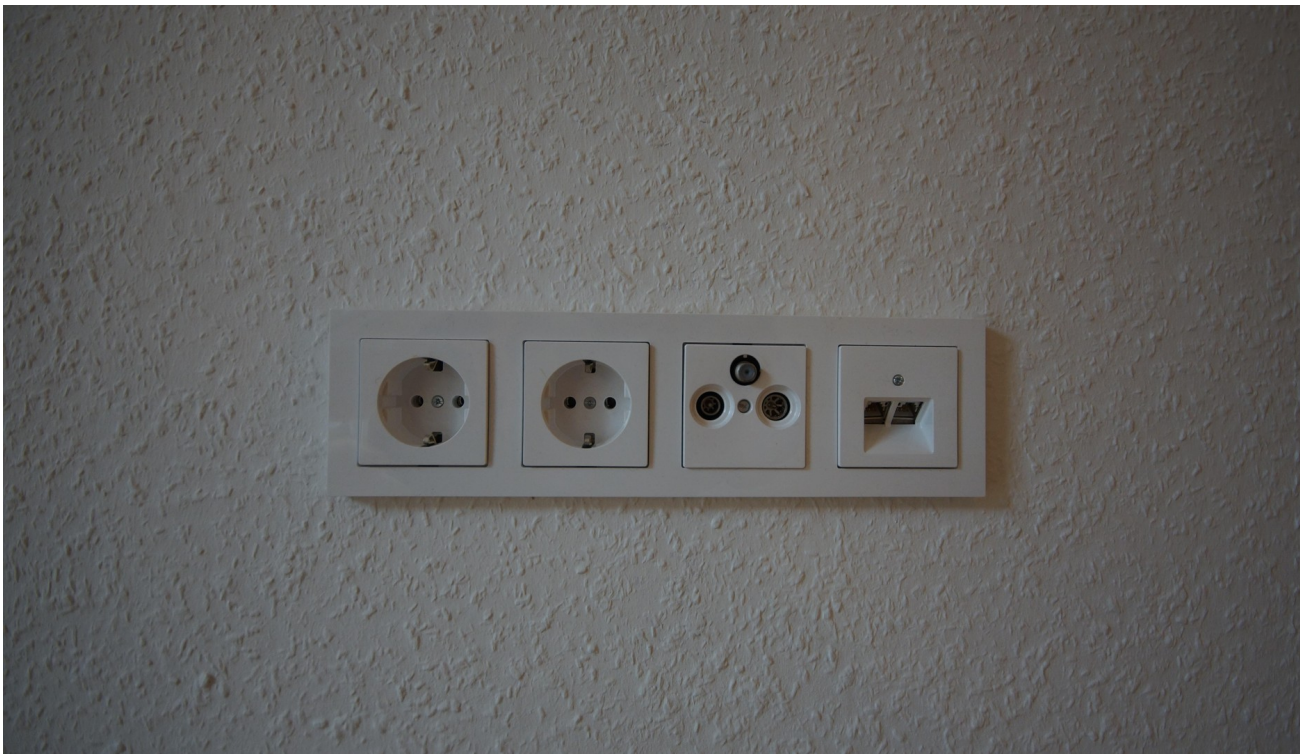
Treppenhaus Tür geschlossen



# Exposé - Galerie



Essbereich



Alle Zimmer mit LAN

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Treppe nach zum 1.Stock



Flur 1.OG



# Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Bad WC 1.OG



Badewanne mit Dusche

# Exposé - Galerie



Flur 1.OG Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 1



# Exposé - Galerie



Kind 2



Kind 2

# Exposé - Galerie



Treppe 1.OG zum Dach



Treppe vom Dach

# Exposé - Galerie

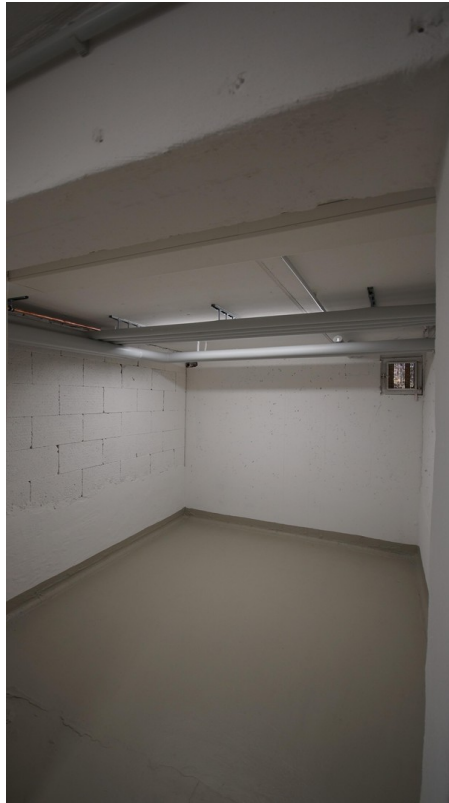


Studio Dach



Studio Dach

# Exposé - Galerie



Waschküche Keller



Studio Dach



# Exposé - Galerie



Studio Dach



Studio Dach

# Exposé - Galerie



Waschküche Keller



Waschküche Keller



Hubgarage max 1600 kg



# Exposé - Galerie



Hubgarage max 1600 kg



Technikraum Keller Strom

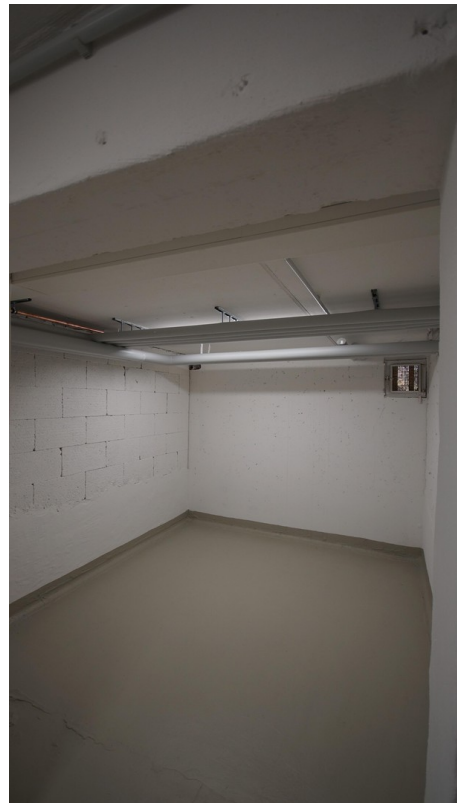
# Exposé - Galerie



Technikraum Keller LAN



Technikraum Keller Heizung



Technikraum Keller Abstellraum



# Exposé - Galerie

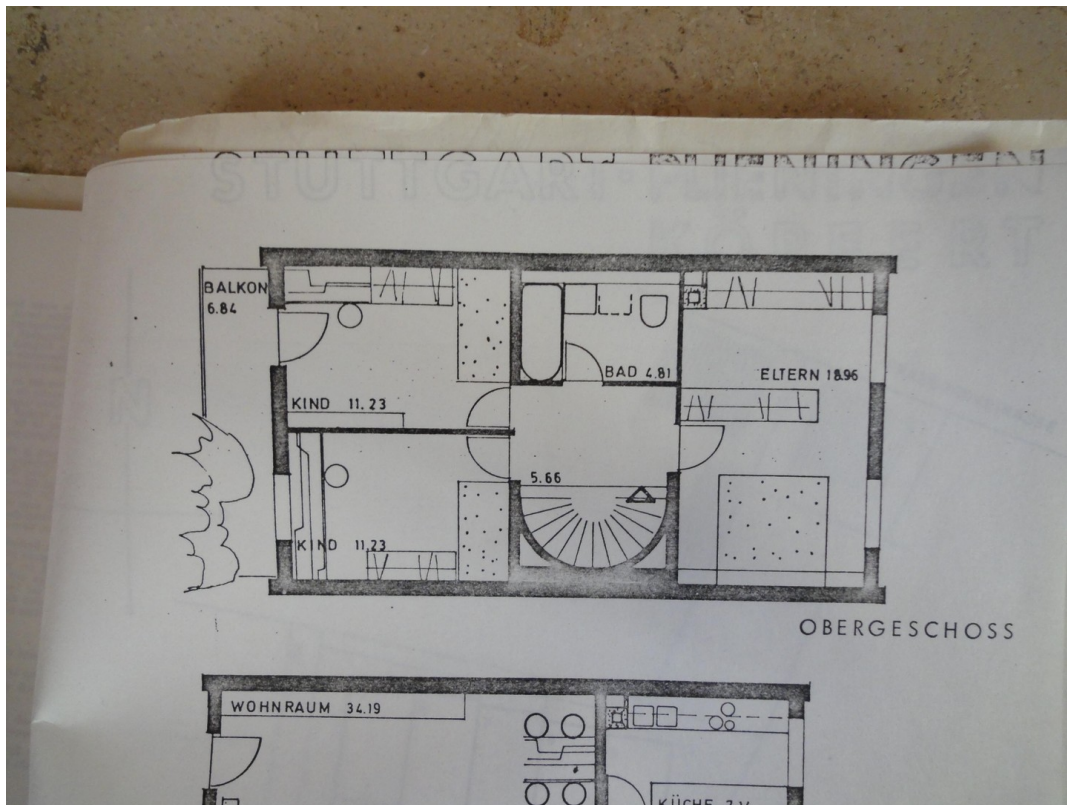


Hobbyraum Keller

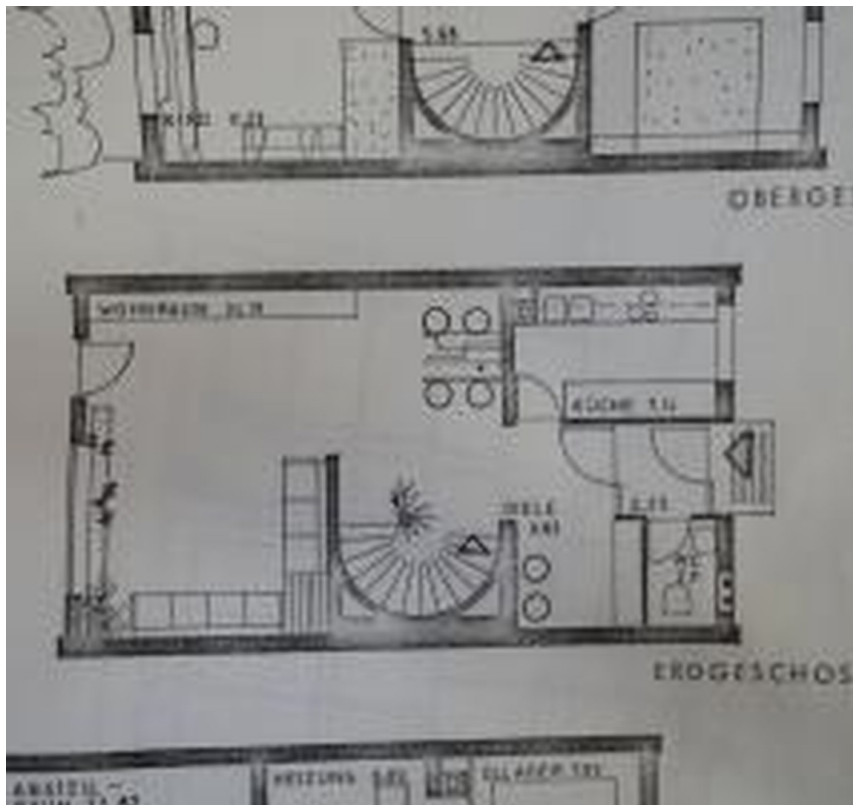


Hobbyraum Keller

# Exposé - Grundrisse



1.OG



EG

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: 06.01.2036

Registriernummer: BW-2026-006147400

1

## Gebäude

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                     |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäudetyp                                            | Einfamilienhaus, zweiseitig angebaut                                                                                                                                                                                               |                                                                     |  |
| Adresse                                               | Köpfertstraße 68, 70599 Stuttgart                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                                                                                     |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                              | Ganzes Gebäude                                                                                                                                                                                                                     |                                                                     |                                                                                     |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                          | 1971                                                                                                                                                                                                                               |                                                                     |                                                                                     |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>                  | 2001                                                                                                                                                                                                                               |                                                                     |                                                                                     |
| Anzahl der Wohnungen                                  | 1                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                     |                                                                                     |
| Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )                   | 156 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                 | <input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>    | Erdgas / Flüssiggas                                                                                                                                                                                                                |                                                                     |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup> | Erdgas / Flüssiggas                                                                                                                                                                                                                |                                                                     |                                                                                     |
| Erneuerbare Energien <sup>3</sup>                     | Art: Solarthermie                                                                                                                                                                                                                  | Verwendung: Warmwasser und Heizung                                  |                                                                                     |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                          | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung<br><input type="checkbox"/> Schachtlüftung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung<br><input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                                                                     |                                                                                     |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                          | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung<br><input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte<br><input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom<br><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<br><input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf<br><input type="checkbox"/> Modernisierung<br><input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)<br>(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)

ENERGIE  
AUSWEIS

48

Energieausweis48 GmbH  
Dipl.-Ing. Architekt (AKBW) Hans J. Broda  
Holweider Straße 2a  
51065 Köln

Unterschrift des Ausstellers


Ausstellungsdatum 07.01.2026

<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



gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

**Registriernummer:** BW-2026-006147400

2

|                        |       |                                                     |
|------------------------|-------|-----------------------------------------------------|
| Treibhausgasemissionen | 28,14 | kg CO <sub>2</sub> -Äquivalent /(m <sup>2</sup> ·a) |
|------------------------|-------|-----------------------------------------------------|

104,21 kWh/(m<sup>2</sup>.a)

118,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

☒ Verfahren nach DIN V 18599

| Ist-Wert | kWh/(m².a) | Anforderungswert | kWh/(m².a) |
|----------|------------|------------------|------------|
|----------|------------|------------------|------------|

☐ Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

| Ist-Wert | W/(m <sup>2</sup> ·K) | Anforderungswert | W/(m <sup>2</sup> ·K) |
|----------|-----------------------|------------------|-----------------------|
|----------|-----------------------|------------------|-----------------------|

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

104,21 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

| Grade | Count |
|-------|-------|
| A+    | 25    |
| A     | 25    |
| B     | 25    |
| C     | 25    |
| D     | 25    |
| E     | 25    |
| F     | 25    |
| G     | 25    |
| H     | 25    |

|                                  |                                               |
|----------------------------------|-----------------------------------------------|
| Effizienzhaus 40                 | Durchschnitt                                  |
| MFH Neubau                       | MFH energetisch wesentlich modernisiert       |
| EFH Neubau                       | EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert |
| EFH energetisch gut modernisiert |                                               |
|                                  | Wohngebäudebestand                            |
|                                  | MFH energetisch wesentlich modernisiert       |
|                                  | EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert |

- ☐ 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)

**Art der erneuerbaren Energie:**

|                                                            |                                                          |                                                                 |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>Anteil Wär-<br/>mebereit-<br/>stellung<sup>5</sup>:</b> | <b>Anteil EE<sup>6</sup><br/>der Einzel-<br/>anlage:</b> | <b>Anteil EE<sup>6</sup><br/>aller<br/>Anlagen<sup>7</sup>:</b> |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|

**Summe<sup>8</sup>:**

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

**Art der erneuerbaren Energie:**

**Anteil EE<sup>10</sup>:**

**Summe<sup>8</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 ( $A_{n,i}$ ), 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

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

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</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>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme /Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

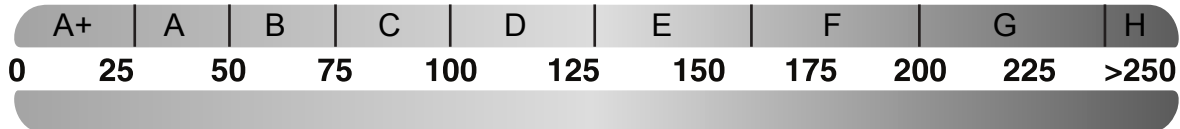
Registriernummer: BW-2026-006147400

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen

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



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

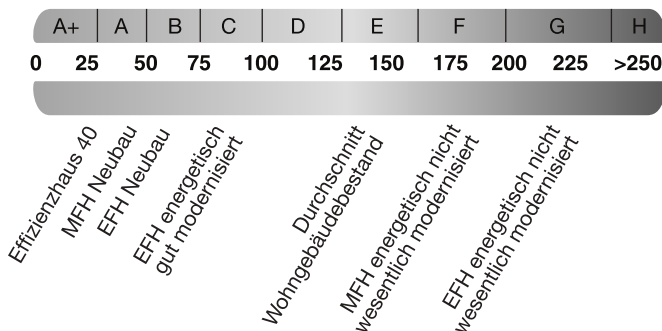
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## 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<sub>N</sub>) 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> 16.10.2023

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2026-006147400

4

### Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich

#### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten                                                               | empfohlen                                   |                                     | (freiwillige Angaben)        |                                                             |
|-----|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|     |                        |                                                                                                            | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme                  | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| 1   | Sonstiges              | Thermografische Untersuchung der Gebäudehülle durch einen Fachingenieur oder zertifizierten Messtechniker. | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
| 2   | Sonstiges              | Gebäudehülle: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.                            | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
| 3   | Sonstiges              | Gebäudehülle: Prüfung, ob eine Dämmung der Kellerdecke technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.  | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
| 4   | Sonstiges              | Anlagentechnik: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.                          | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
| 5   | Wärmeerzeuger          | Prüfung, ob eine Modernisierung der Heizungsanlage technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.      | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" 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:

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

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

Für eine genauere energetische Beurteilung des Gesamtobjekts und insbesondere für die Planung geeigneter und wirtschaftlich sinnvoller Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir eine ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort eines qualifizierten und erfahrenen Fachingenieurs oder Architekten.

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

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 Wärmegevinne 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 pau-

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

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

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



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## Zusatzseite Modernisierungsempfehlungen

Registriernummer: BW-2026-006147400

6

### 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 |
| 6   | Wärmeerzeuger             | Prüfung, ob ein Wechsel des Energieträgers technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.                                  | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> |                              |                                                             |
| 7   | Wärmeverteilung / -abgabe | Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung von zugänglichen Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen möglich ist. | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" 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"/>                    | <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"/>                    | <input type="checkbox"/>            |                              |                                                             |
|     |                           |                                                                                                                                | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/>            |                              |                                                             |
|     |                           |                                                                                                                                | <input type="checkbox"/>                    | <input type="checkbox"/>            |                              |                                                             |

☐ weitere Einträge in Anlage