

Exposé

Reihenhaus in Freiburg im Breisgau

**Helles Reihenfamilienhaus lux. Modernisierung Garten 6
Zi ca. 160m² Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-434168

Reihenhaus

Vermietung: **3.250 € + NK**

Ansprechpartner:
Oliver Haas

Rankackerweg 38A
79114 Freiburg im Breisgau
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1975	Summe Nebenkosten	430 €
Grundstücksfläche	160,00 m ²	Mietsicherheit	9.600 €
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	6,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	160,00 m ²	Schlafzimmer	5
Nutzfläche	72,00 m ²	Badezimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Nebenkosten	330 €	Heizung	Fußbodenheizung
Heizkosten	100 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Mietobjekt zeichnet sich durch erstklassige Ausstattungsmerkmale nach einer umfangreichen Kernsanierung, Modernisierung in 2024, 2025, 2026 aus, die höchsten Wohnkomfort, Luxus und höchsten Wohnkomfort versprechen. Energieeffizienz (A+), Fußbodenheizung im gesamten Haus, bodentiefe Fenster, elektrische Rollläden, in jeder Etage Balkon, Einzug nach Vereinbarung, spätestens ab 01.06.2026 möglich. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in das Herzstück des Hauses, das offene und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer. Eine sichtbare Stahlstütze und Durchlaufträger verleiten diesem Bereich eine moderne Ausstrahlung. Die Einbauküche mit Quarzoberflächenoptik ist in einem modernen Design gestaltet und verfügt über hochwertige Geräte. Zusätzlich befindet sich im Erdgeschoss ein separates WC für Gäste. Ein besonderes Highlight im Erdgeschoss ist zweifellos der Blick auf den rückwärtigen Terrassen- und Gartenbereich. Im 1. Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, sowie ein weiteres Zimmer zur Nutzung eines Kinderzimmers oder Büros. Die Schlafzimmer bieten einen privaten Rückzugsort und verfügen über ausreichend Platz. Hier befindet sich auf das luxuriöse Bad mit Badewanne und bodengleiche Duschtasche mit Milchglaswand. Die innenliegenden Bäder sind alle mit einer dezentralen Lüftungsanlage bestückt. Das 2. Obergeschoss ist mit großflächigen Fenstern ausgestattet, die eine eindrucksvolle Aussicht auf den umliegenden Außenbereich und spektakuläre Sonnenuntergänge bieten. Die weitläufigen Fensterflächen bringen viel Tageslicht in den Raum und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre, der die natürliche Umgebung in den Wohnraum integriert. Von hier aus haben Sie Zugang zu einem geräumigen Balkon mit einem Blick auf den Garten. Das 2. Obergeschoss hat ebenfalls ein luxuriöses Bad mit bodengleicher Duschtasse mit Milchglaswand und vollständig ausgestattet mit Fußbodenheizung. Ein großzügiger Balkon im 2. Obergeschoss erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen weiteren Ort, um die Aussicht und die frische Luft zu genießen. Alle Fenster sind mit elektrischen Rollläden, französischen Balkon zum Rankackerweg und Gegensprechanlage ausgestattet. Im Untergeschoss dieser Immobilie befindet sich eine separate Einliegerwohnung als eigenständige Wohneinheit, diese könnte sich auch zur Vermietung anbieten. Sie verbindet modernen Komfort und Funktionalität in einer kompakten, sehr gut gestalteten Fläche mit luxuriösen Terrassen- und Außenbereich. Auf einer Fläche von ca. 28 Quadratmetern befindet sich ein Wohnraum mit Pantryküche sowie ein modernes Badezimmer, welches dezentral entlüftet wird. Platzsparende Schiebetüren vervollständigen den Eindruck einer idealen Raumaufteilung. Der im Rückraum liegende Garten bietet zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten und Entspannung für Sie und/oder Ihre Familie. Das Haus vereint modernen Luxus, energieeffiziente Technologie. Eine Photovoltaik-Anlage inklusive Elektrospeicher sorgt für nachhaltige Energieversorgung. Für Ihr Fahrzeug steht ein Stellplatz direkt vor dem Haus inklusive einer Wallbox für das Elektrofahrzeug zur Verfügung. Zwei (2) Fahrradbügel und eine Müllboxverkleidung mit extensiver Begrünung für drei (3) Müllbehälter sind Teil der Vorderansicht. Dieses Haus bietet ideale Bedingungen für anspruchsvolle Familien oder Paare, die nach einem gehobenen Wohnkomfort in großzügiger Umgebung suchen. Auch generationsübergreifende Wohnformen finden hier ein Höchstmaß an Komfort gepaart mit ausreichend Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten.

Ausstattung

Ausstattungsbeschreibung:

- Grundhafte Sanierung und Modernisierung aller Gewerke in 2024/2025, sowie sämtliche Grundleitungen (Elektro, Wasser, Abwasser, Netzwerk etc.) wurden durch namhafte Fachbetriebe erneuert
- Einbau hochenergetischer Bauelemente (Fenster, Eingangstür, dezentrale Lüftungsanlage, Wärmedämmung, Dach, Rollläden)
- Einbau einer PV-Anlage mit Elektrozwischenspeicher
- Gegensprechanlage in allen Etagen
- Optimierter Grundrissplanung
- Einbau Wärmepumpe
- Außenbeleuchtung und Außensteckdosen in allen Etagen zum Garten

- Glasfaser im Haus (Anschluss im öffentlichen Bereich bzw. Gehweg/Straße noch ausstehend)

Erdgeschoss mit Zugang zum Garten:

- offener großzügiger Ess- und Wohnbereich
- offene Treppenanlage
- raumhohe Fenster
- Fußbodenheizung inklusiver warmen robusten und pflegeleichten Anthrazitoptikboden
- robuster Balkonbelag
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Abstellbereich im Eingangsbereich
- französischer Balkon zum Rankackerweg
- Zugang zum Garten durch Treppe
- Parkplatz mit Wallbox, 2x Fahrradbügel
- Offener Eingangsbereich mit Treppe und Vordach
- moderne und elegante Müllbox im Vorbereich
- dezentrale Lüftungsanlage

1. Obergeschoss:

- zwei (2) vollwertige Einzelzimmer
- offene Treppenanlage
- raumhohe Fenster
- Fußbodenheizung inklusiver warme robuster und pflegeleichter Holzoptikboden
- robuster Balkonbelag
- luxuriöses Bad mit Badewanne, Duschtasse und Entlüftung
- französischer Balkon zum Rankackerweg
- dezentrale Lüftungsanlage

2. Obergeschoss:

- zwei (2) vollwertige Einzelzimmer
- offene Treppenanlage
- raumhohe Fenster
- Fußbodenheizung inklusiver warme robuster und pflegeleichter Holzoptikboden
- robuster Balkonbelag
- luxuriöses Bad mit Duschtasse und Entlüftung
- französischer Balkon zum Rankackerweg
- dezentrale Lüftungsanlage

Untergeschoss mit Zugang zum Garten:

- vollwertiges großzügiges Einzelzimmer mit Pantryküche
- offene Treppenanlage
- raumhohe Fenster
- Fußbodenheizung inklusiver warmen robusten und pflegeleichten Anthrazitoptikboden
- robuster Terrassenbelag mit Sitzsteinen und aufgehende Treppe zum Garten
- luxuriöses Bad mit Duschtasse und Entlüftung
- dezentrale Lüftungsanlage

Sonstiges im Untergeschoss:

- Abstellraum bzw. Hauswirtschaftsraum
- optimierter Heizungsraum mit Zählerschrank und PV-Anlagentechnik
- Fußbodenheizung inklusiver warmen robusten und pflegeleichten Anthrazitoptikboden bis zum Heizungsraum

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Haslach, Weingarten: Homogenes Wohngebiet mit guter Verkehrsanbindung und

ausgezeichneter Infrastruktur. Haslach im Südwesten Freiburgs wurde 1890 eingemeindet und ist schon mehr als 1200 Jahre alt und zählt heute mit seinen zirka 17.600 Einwohnern zu den größten und beliebtesten Stadtteilen der Breisgau Metropole. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde Haslach zu einem Wohngebiet für Arbeiter umgebaut. Der damalige Stadtbaumeister Karl Gruber entwarf die Gartenstadt, eine Arbeiterohnsiedlung, in Haslach nach britischem Idealbild. Seit den 1960er Jahren siedelten immer mehr Familien in das Gebiet, folglich nahm der Wohnbau stetig zu. Heute besteht der Stadtbezirk aus den Teilen Haslach-Egerten, Haslach-Gartenstadt, Haslach-Schildacker und HaslachHaid.

Ausgezeichnete Infrastruktur: In dem beliebten, soliden Stadtteil wohnen überwiegend Bürger der Mittelschicht wie beispielsweise Studenten, Arbeiterfamilien und Einwanderer aus verschiedenen Nationen. Das gleichmäßig zusammengesetzte Stadtbild ist geprägt von Reihenhäusern mit großen Gärten und Mehrfamilienhäusern. Im Ortskern sind zwei Kirchen zu finden: Die St. Michael Kirche und die Melanchthonkirche, deren spätromanischer Turm das älteste Freiburger Baudenkmal ist. Die sehr gute Infrastruktur Haslachs steht den anderen Stadtteilen gleich: Einerseits ist die Innenstadt per Bus (Linie 14) oder Straßenbahn (Linie 5) binnen weniger Minuten zu erreichen. Andererseits bieten die Haslacher-, Escholz-, Basler und Carl-Kistner-Straße sowie die Autobahn A5, Abfahrt Freiburg Mitte, Zubringer in den Freiburger Stadtteil.

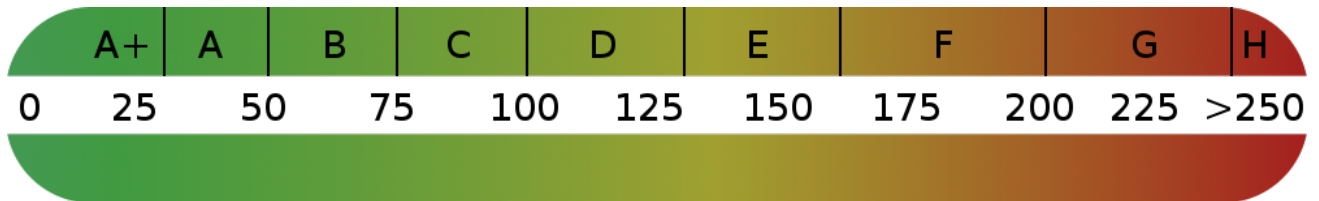
Leben in Haslach, Weingarten: An Schulen fehlt es dem Ortsteil nicht: Es gibt Gewerbe- und berufsbildende Schulen, Grund- und Hauptschule, sowie eine Gesamtschule. Die kleinen Bürger Freiburgs können in den Kindergärten tagsüber beschäftigt und unterbracht werden. Aber auch Möglichkeiten zur medizinischen Versorgung wie Apotheken und Arztpraxen sind im Wohngebiet vorhanden. Die Grünflächen mit Bolz- und Spielplätzen innerhalb Haslachs und Weingarten bieten Erholungsmöglichkeiten für Groß und Klein. Außerdem ist das Haslacher Garten-Hallenbad ein beliebtes Ausflugsziel. Was das Vereinsleben betrifft, hat Haslach und Weingarten ebenfalls viel zu bieten: Von Aikido über Fußball bis hin zu den Sportschützen findet sich für jeden Interessierten etwas. Insgesamt bietet Haslach den idealen Wohnort für Bürger der Mittelschicht. Reihen- und Mehrfamilienhäuser, aber auch Grünflächen schmücken das Stadtbild. Zudem verfügt das Gebiet über eine vortreffliche Infrastruktur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



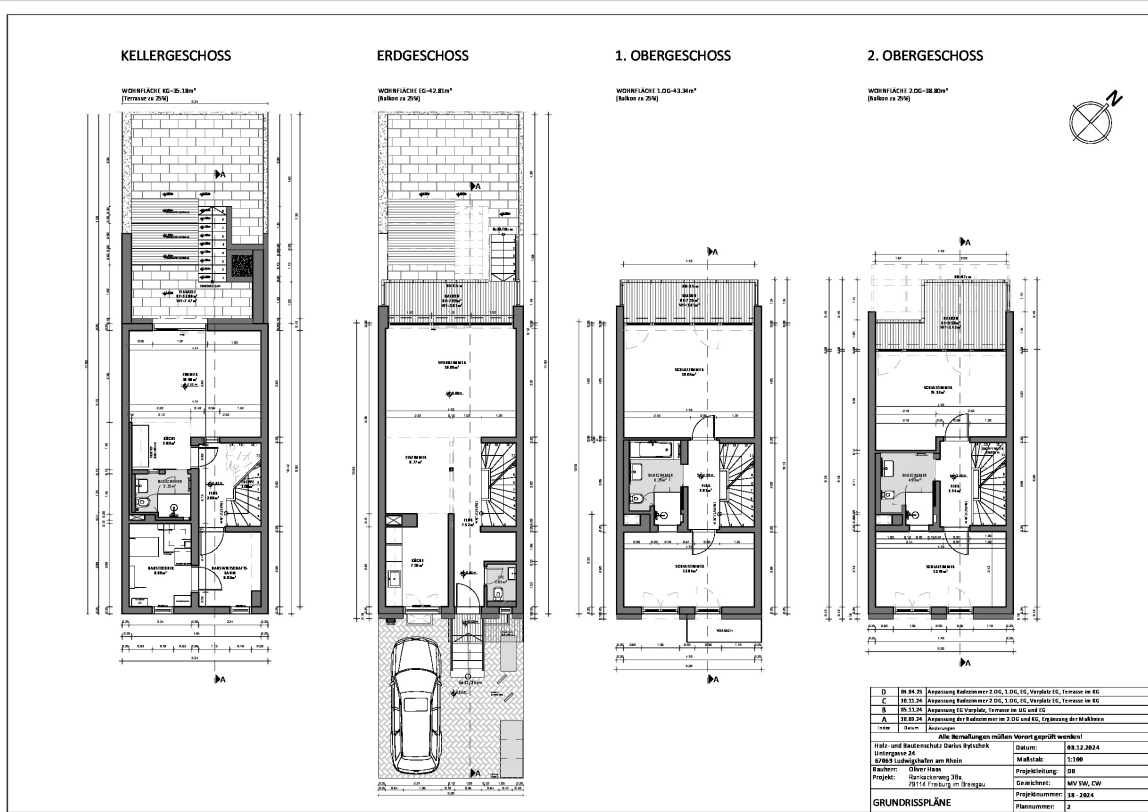
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



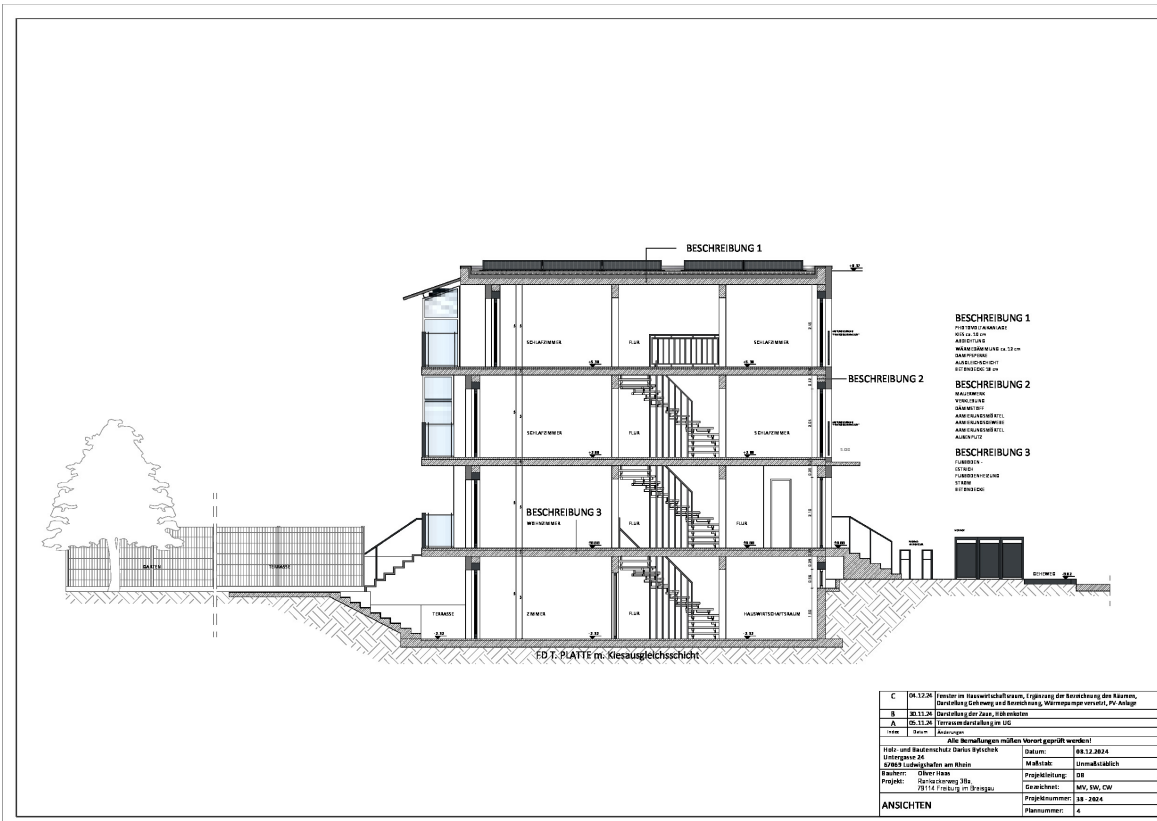
Exposé - Grundrisse



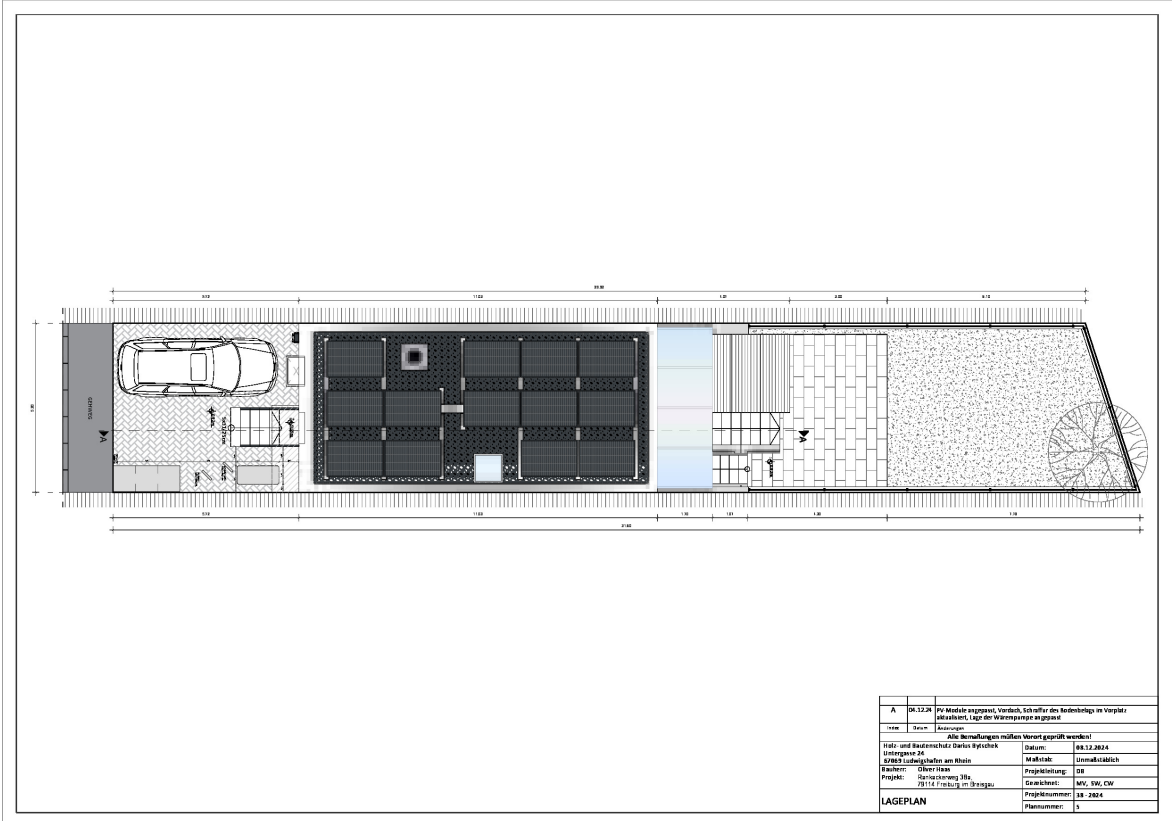
Exposé - Grundrisse



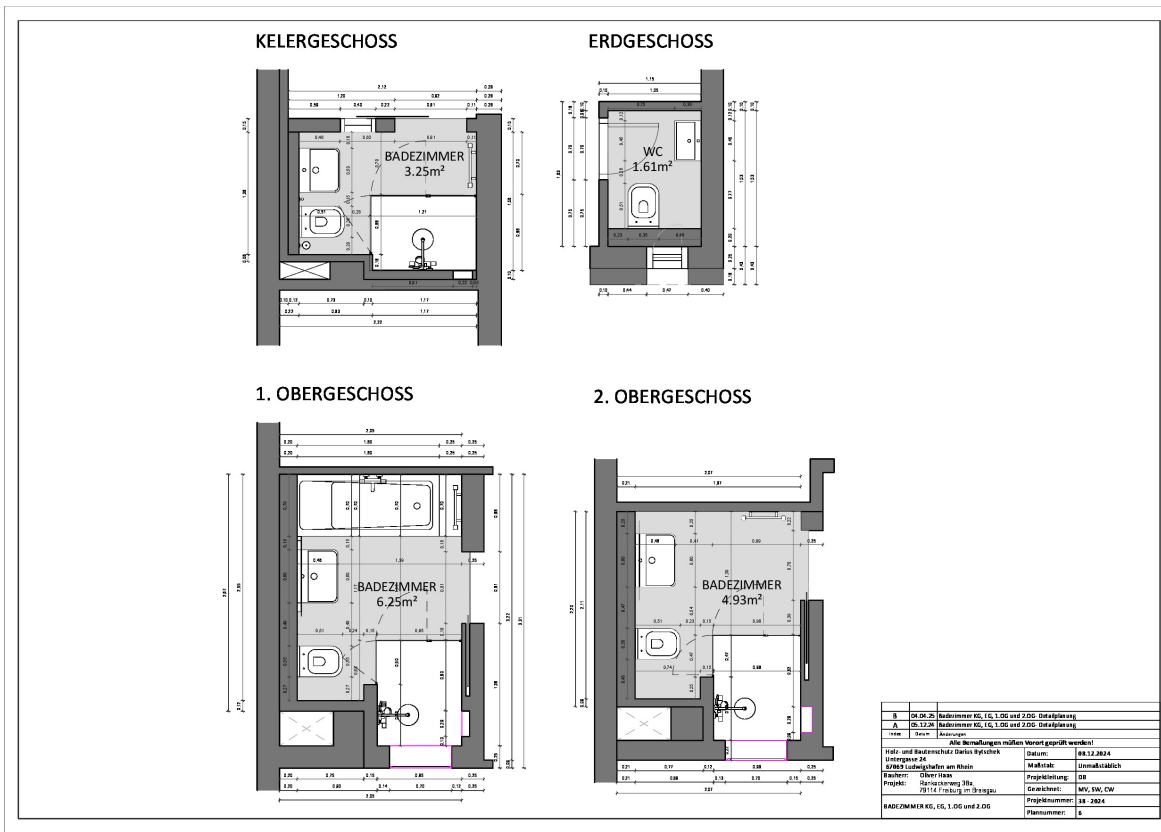
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

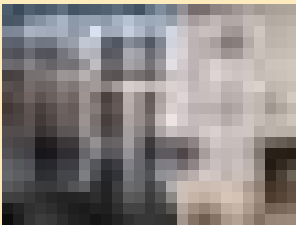
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **24.02.2036**

Registriernummer: **BW-2026-006239418**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienreihenmittelhaus		
Adresse	Rankackerweg 38 a 79114 Freiburg		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	1975		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2025		
Anzahl der Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	162,8 m²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix Wärmepumpe		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix Wärmepumpe		
Erneuerbare Energien ³	Art: PV Anlage	Verwendung: Eigenstromnutzung	
Art der Lüftung ³	☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Michael Meyering
Gebäudeenergieberater HWK
Otto-Löw-Str. 7
79238 Ehrenkirchen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **25.02.2026**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

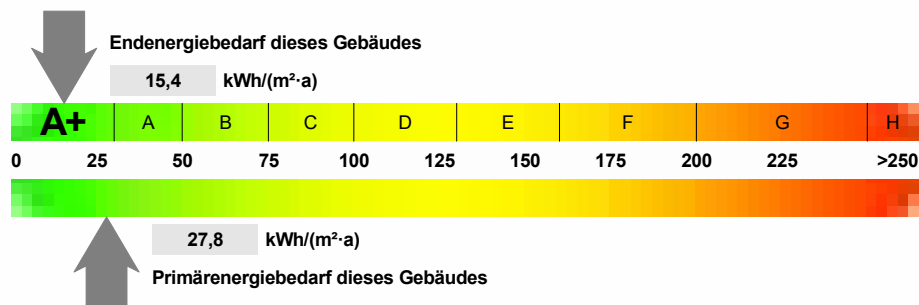
Registriernummer:

BW-2026-006239418

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 8,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 27,8 kWh/(m²·a) Anforderungswert 107,9 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert 0,50 W/(m²·K) Anforderungswert 0,91 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

15,4 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☒ 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 ³
- ☐ 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

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
		Summe ⁸	%
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹			
Art der erneuerbaren Energie		Anteil EE ¹⁰	
		%	
		%	
		Summe ⁸	%
☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage			

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ 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

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

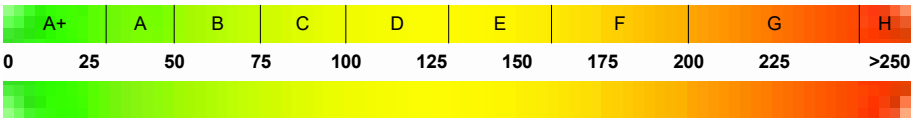
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006239418

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BW-2026-006239418

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen
sind erhältlich bei/unter:

Michael Meyering

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 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.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „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 erneuerbarem 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 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises