

Exposé

Bürofläche in Gotha

Freie Gewerbeflächen in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-434401

Bürofläche

Vermietung: **599 € + NK**

Ansprechpartner:
Kevin Erhardt
Telefon: 07041 951527
Mobil: 0171 6179943

Waltershäuser Straße 21
99867 Gotha
Thüringen
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmetermin	01.05.2026
Energieträger	Gas	Zustand	renoviert
Nebenkosten	150 €	Etage	3. OG
Heizkosten	150 €	Büro-/Praxisfläche	94,12 m²
Summe Nebenkosten	300 €	Gesamtfläche	115,78 m²
Mietsicherheit	1.800 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Waltershäuser Straße führt direkt in das Zentrum der Stadt und zählt zu den gut angebundenen Verkehrsachsen der Umgebung. An der Kreuzung zur 18.-März-Straße befindet sich unser repräsentatives Geschäftshaus in markanter Ecklage. Durch seine prägnante Position im Straßenbild bietet das Objekt eine sehr gute Sichtbarkeit und eignet sich hervorragend für Unternehmen, die Wert auf eine gut erreichbare und zugleich repräsentative Adresse legen.

Das Gebäude befindet sich in einer besonders verkehrsgünstigen Lage. Die Straßenbahnhaltestelle liegt unmittelbar neben dem Objekt und ermöglicht eine schnelle und komfortable Anbindung an die Innenstadt sowie an weitere Stadtteile. Auch mit dem Auto ist der Standort problemlos erreichbar, da die umliegenden Hauptverkehrsstraßen eine zügige Verbindung in alle Richtungen gewährleisten.

Für Mieter und Besucher stehen am Objekt eigene Parkplätze zur Verfügung, was den Komfort zusätzlich erhöht und eine stressfreie Anfahrt ermöglicht. Ergänzt wird dies durch weitere Parkmöglichkeiten im näheren Umfeld.

Das gepflegte Gebäude wird ganzjährig von einem zuverlässigen Hausmeister betreut, der für Ordnung, Sauberkeit und die regelmäßige Instandhaltung sorgt. Dadurch wird ein dauerhaft gepflegter Gesamteindruck des Hauses sichergestellt und ein angenehmes Umfeld für Mieter, Mitarbeiter und Kunden geschaffen.

Insgesamt vereint das Objekt eine repräsentative Lage, eine sehr gute Verkehrsanbindung sowie praktische Ausstattungsmerkmale und bietet damit ideale Voraussetzungen für Büro-, Dienstleistungs- oder Praxisnutzungen.

Ausstattung

Die angebotene Einheit umfasst insgesamt vier großzügig geschnittene und helle Büroräume, die vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Büro-, Praxis- oder Dienstleistungszwecke bieten. Durch die großen Fensterflächen profitieren die Räume von viel Tageslicht und schaffen damit eine angenehme Arbeitsatmosphäre für Mitarbeiter und Besucher.

Zur Einheit gehören außerdem separate Sanitärbereiche mit jeweils einem Damen- und einem Herren-WC, wodurch ein komfortabler und praktischer Arbeitsalltag gewährleistet ist.

Im Mietpreis sind zudem weitere praktische Nutzflächen und Stellmöglichkeiten enthalten. Dazu zählt ein Abstellraum im Keller des Gebäudes, der zusätzlichen Stauraum beispielsweise für Akten, Materialien oder technische Ausstattung bietet. Darüber hinaus stehen zwei Stellplätze auf dem Parkplatz der Vermieterin zur Verfügung, sodass sowohl Mitarbeiter als auch Besucher bequem und direkt am Objekt parken können.

Die Mietfläche wurde seitens der Vermieterin noch einmal malerisch renoviert, sodass die Räume in einem gepflegten und bezugsfertigen Zustand übergeben werden. Zusätzlich wurde der Bodenbelag erneuert bzw. gegen einen zeitlosen und pflegeleichten Vinylbelag getauscht, um ein sauberes und ansprechendes Gesamtbild der Bürofläche sicherzustellen.

Auch in technischer Hinsicht ist die Einheit gut ausgestattet. Über den im Gebäude vorhandenen Kabelanschluss steht eine leistungsfähige Internetverbindung zur Verfügung. Laut Anbieter (Vodafone) sind Geschwindigkeiten von bis zu 1.000 Mbit/s im Download sowie bis zu 50 Mbit/s im Upload möglich. Damit sind optimale Voraussetzungen für moderne Büroarbeit, Videokonferenzen, Cloud-Anwendungen und digitale Geschäftsprozesse gegeben.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Gäste-WC

Sonstiges

Die angebotene Gewerbefläche umfasst insgesamt ca. 115,78 m² und wird provisionsfrei für den Mieter vermietet. Dadurch entsteht für Sie kein zusätzlicher Makleraufwand, was den Einstieg besonders attraktiv macht.

Um Ihnen den Start in den neuen Räumlichkeiten zu erleichtern, wird der erste Monat mietfrei gewährt. Diese Zeit kann ideal für den Umzug, die Einrichtung der Büroräume oder organisatorische Vorbereitungen genutzt werden.

Die Fläche eignet sich hervorragend für Unternehmen aus den Bereichen Büro, Dienstleistung oder Praxis und bietet durch ihre Größe und Raumaufteilung flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Bei Interesse oder weiteren Fragen stehe ich Ihnen unter den bekannten Kontaktdaten jederzeit gerne zur Verfügung. Gerne vereinbare ich auch einen Besichtigungstermin, damit Sie sich vor Ort einen persönlichen Eindruck von der Immobilie und ihren Möglichkeiten verschaffen können.

Lage

Die Kreisstadt Gotha liegt mit dem gleichnamigen Landkreis nahezu genau im geografischen Mittelpunkt Deutschlands und zählt zu den traditionsreichsten Städten Thüringens. Eingebettet zwischen der Trügler Höhe, dem Boxberg und dem Kleinen Seeberg erstreckt sich das Stadtgebiet auf einer Fläche von über 6.900 Hektar und bietet eine reizvolle Mischung aus historischer Architektur, grünen Landschaften und moderner Infrastruktur.

Der höchste Punkt im Stadtgebiet ist der Krahnberg mit 431,3 m über NN, während sich der tiefste Punkt mit 269,4 m über NN im Heutal befindet. Diese abwechslungsreiche Topografie verleiht der Umgebung einen besonderen landschaftlichen Charakter und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit in der Natur. Gotha gehört zur Vorlandregion des Thüringer Waldes und wird geografisch dem sogenannten „Westthüringer Berg- und Hügelland“ zugeordnet, wodurch sich die Region deutlich vom flacheren Thüringer Becken abgrenzt.

Die Stadt blickt auf eine über tausendjährige Geschichte zurück und beeindruckt mit einer gut erhaltenen historischen Altstadt, zahlreichen Kulturdenkmälern sowie dem bekannten Schloss Friedenstein mit seinem weitläufigen Schlosspark. Museen, Theater, Restaurants und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten prägen das urbane Leben und machen Gotha zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Darüber hinaus ist Gotha besonders günstig an die überregionalen Verkehrsachsen angebunden. Über die nahegelegene Autobahn A4 sowie mehrere Bundesstraßen sind Städte wie Erfurt, Eisenach oder Jena schnell erreichbar. Der Bahnhof Gotha bietet regelmäßige Regional- und Fernverkehrsverbindungen und gewährleistet eine komfortable Anbindung an das Bahnnetz. Ergänzt wird dies durch ein gut ausgebautes Nahverkehrssystem mit Straßenbahn- und Buslinien innerhalb der Stadt und in die umliegenden Gemeinden.

Durch die Kombination aus zentraler Lage, guter Verkehrsanbindung, wirtschaftlicher Stabilität und hoher Lebensqualität gilt Gotha heute als gefragter Standort zum Wohnen, Arbeiten und Investieren.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf Strom	1,90 kWh/(m²a)
Endenergiebedarf Wärme	45,50 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Raum 1

Exposé - Galerie



Raum 1



Raum 1

Exposé - Galerie



Raum 2



Raum 3

Exposé - Galerie



Raum 4 Küche/ Aufenthalt



Getrennte WCs

Exposé - Galerie



Flur



Eingangsbereich

Exposé - Galerie

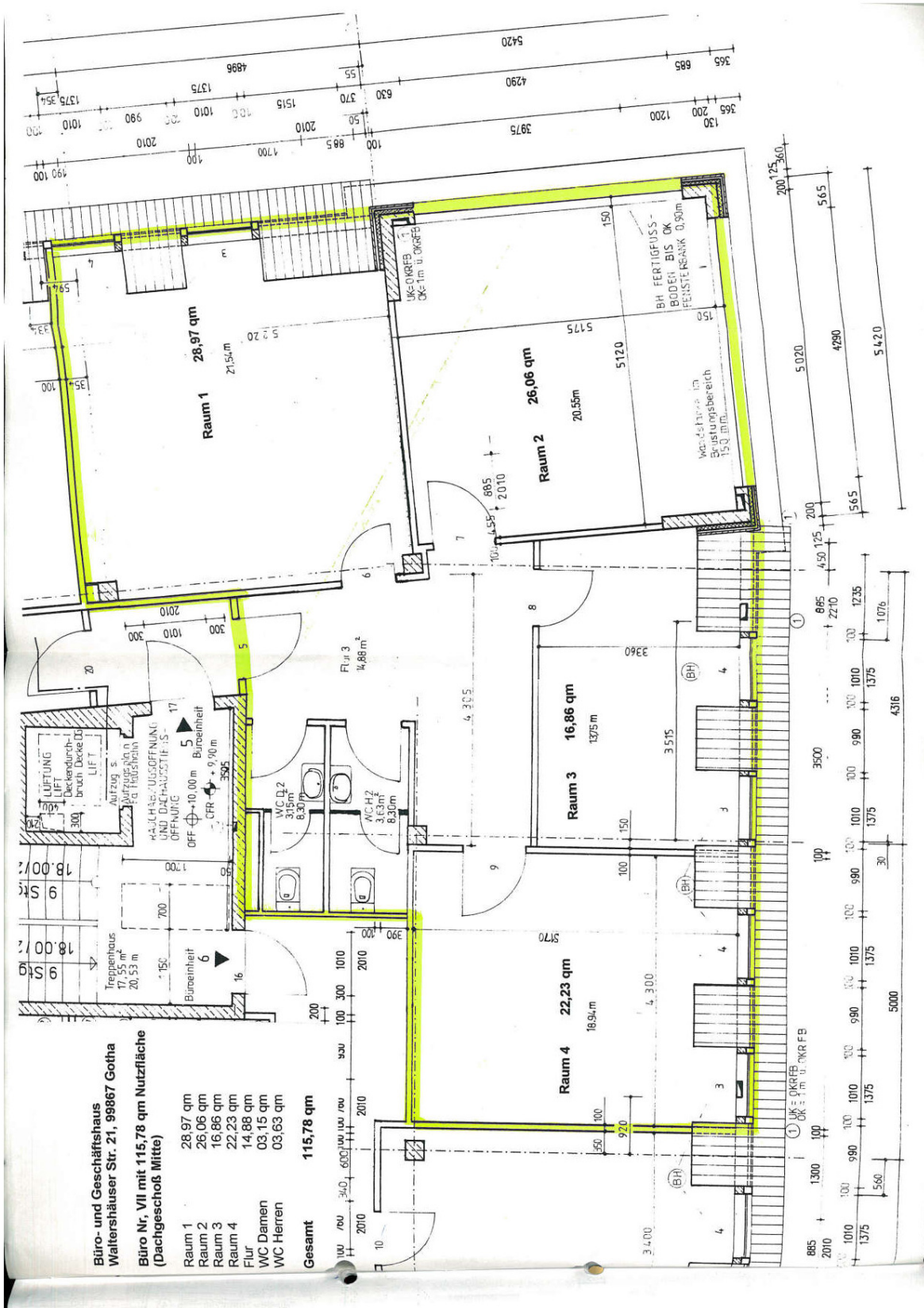


Gebäudeansicht



Gebäudeansicht

Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis:

18.11.2029

Registriernummer ²

TH-2019-002970082

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Verwaltungsgebäude mit normaler techn. Ausstattung bis einschließlich 3.500 m² NGF		
Adresse	Waltershäuser Straße 21, 99867 Gotha		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1994		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1994		
Nettogrundfläche ⁵	2.415,0 m²		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Stadtgas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	☐ Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☒ Vermietung / Verkauf	☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	☐ Aushangpflicht ☐ Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. **Als Bezugsfläche dient die Nettogrundfläche.** Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:



19.11.2019
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung

der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren

Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

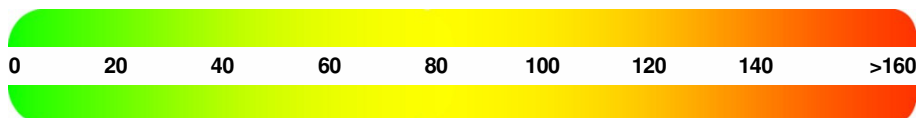
TH-2019-002970082

2

Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten ☐ eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

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

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					Gebäude insgesamt
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁵⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁶

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

Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen ⁷

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

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

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

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

Verschärfter Anforderungswert

Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Zonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

- ☐ weitere Zonen in der Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur Hilfsenergiebedarf

⁶ nur bei Neubau

⁷ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

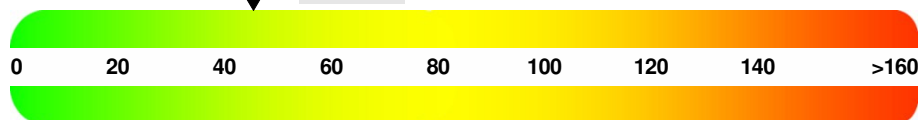
Registriernummer ²

TH-2019-002970082

3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
45,5 kWh/(m²·a)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Heizung und Warmwasser ³

☒ Warmwasser enthalten

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
1,9 kWh/(m²·a)



Vergleichswert dieser Gebäudekategorie
für Strom ³

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

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

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ⁴	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor	Energie- verbrauch Strom [kWh]
von	bis							
01.01.2016	31.12.2018	Stadtgas	1,10	312700	56286	256414	1,04	
01.01.2016	31.12.2018	Leerstandszuschlag	1,10	6529	3167	3362	1,04	
01.01.2016	31.12.2018	Strom	1,80					12931
01.01.2016	31.12.2018	Leerstandszuschlag	1,80					728

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

53,4 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte ³	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Verwaltungsgebäude mit normaler techn. Ausstattung bis einschließlich 3.500 m² NGF	100,0 %	80	20

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchs-kennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ veröffentlicht unter www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gemeinsam mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

⁴ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

TH-2019-002970082

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

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

☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ingenieurbüro, Dipl. Ing. Eberhard Möller
Schubertstraße 2a, 99867 Gotha

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 7 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die 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. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen der EnEV an, die zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 9 Absatz 1 Satz 2 EnEV durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

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

Wärmeschutz – Seite 2

Die EnEV stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

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

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung an. Er wird unter Standardklima und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach der EnEV. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür einpauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten**Objekt**

Straße: Waltershäuser Straße 21
PLZ / Ort: 99867 Gotha
Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude
Energiebezugsfläche: 2415,00 m²

Energieverbrauch

Energieträger: Stadtgas
Einheit: kWh Brennwert
Energieinhalt: 0,90 kWh / kWh H_s

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh H _s	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2016	31.12.2016	114487	103141	84576	82,0	18565	18,0
01.01.2017	31.12.2017	114370	103036	84490	82,0	18546	18,0
01.01.2018	31.12.2018	118240	106523	87348	82,0	19174	18,0

Stromverbrauch

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Stromverbrauch kWh
01.01.2016	31.12.2016	4672
01.01.2017	31.12.2017	4696
01.01.2018	31.12.2018	3563

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 99867
Ort: Gotha

Leerstände

Leerstands- beginn	Leerstands- ende	Leerstand	
		m ²	%
01.01.2016	31.12.2016	108,67	4,5
01.01.2017	31.12.2017	74,86	3,1
01.01.2018	16.09.2018	65,20	2,7
01.01.2018	28.02.2018	94,18	3,9
01.01.2018	28.02.2018	16,91	0,7
01.03.2018	31.12.2018	190,79	7,9

Gebäudenutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Kategorie / Nutzung	Anteil		Vergleichswert	
	%	m ²	HZ + WW kWh/(m ² a)	Strom kWh/(m ² a)
Verwaltungsgebäude mit normaler techn. Ausstattung bis einschlie...	100,0	2415	80	20

Ergebnisse

Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2016 - 31.12.2018
 Kennwert: 45,5 kWh/(m² a)

Stromverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2016 - 31.12.2018
 Kennwert: 1,9 kWh/(m² a)

Hauptnutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Hauptnutzung: Verwaltungsgebäude mit normaler techn. Ausstattung bis einschließlich 3.5...
 Vergleichskennwert für
 - Heizung und Warmwasser: 80,0 kWh/(m² a)
 - Strom: 20,0 kWh/(m² a)