

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Stuttgart

### Top Mehrfamilienhaus mit attraktiver Rendite



Objekt-Nr. OM-434407

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **950.000 €**

Ansprechpartner:  
Fotinos Kalatzis

Besigheimer Str.12  
70435 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1913	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	167,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	9
Zimmer	12,00	Badezimmer	5
Wohnfläche	233,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### WIRTSCHAFTLICHKEIT UND MIETRENDITE

Diese Immobilie ist konsequent auf maximale Rentabilität und sofortigen Cashflow ausgelegt. Bei einem Kaufpreis von ca. 950.000 € und einer jährlichen Brutto-Mieteinnahme von ca. 55.932 € erzielt das Objekt eine hervorragende Bruttomietrendite von ca. 6 %.

Unter Berücksichtigung der geringen jährlichen Betriebskosten von ca. 9.600 € (Strom, Wasser und wartungsfreie Infrarotheizungen) verbleibt eine außergewöhnlich hohe Nettorendite. Dank der umfassenden Sanierung mit einem Investitionsvolumen von ca. 280.000 € ist das Risiko künftiger Instandhaltungskosten auf ein Minimum reduziert.

### DER OBJEKTRUNDGANG: WAS SIE VOR ORT ERWARTET

Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen gepflegten Außenbereich. Die Einliegerwohnung befindet sich strategisch günstig direkt neben dem Haupteingang des Mehrfamilienhauses. Beim Betreten des Hauses überzeugt die hochwertige Materialwahl: Das Erdgeschoss sowie der 1. Stock bestechen durch edles Pitch Pine Parkett. In den weiteren Wohneinheiten finden sich moderner Laminat und geschmackvolle Fliesen.

#### Erdgeschoss: Maximale Flächeneffizienz

Unmittelbar neben dem Haupteingang befindet sich der Zugang zur autarken Einliegerwohnung. Im Inneren des Hauses erstreckt sich zudem eine großzügige 3-Zimmer-Wohnung. Beide Einheiten sind vollständig und hochwertig möbliert. Die 3-Zimmer-Wohnung wird derzeit erfolgreich im Einzelzimmer-Modell (Kurzzeitvermietung) betrieben.

#### 1. Obergeschoss: Gehobenes Wohnen mit Erker

Über das helle Treppenhaus gelangen Sie in die erste Etage. Hier erwartet Sie ein charmantes Studio (Erkerwohnung) sowie eine weitere 3-Zimmer-Einheit. Die voll ausgestattete Möblierung und die löffelfertige Ausstattung sorgen für ein einladendes Ambiente, das bei Mietern höchste Beliebtheit genießt.

#### 2. Obergeschoss: Klassische Beständigkeit

Die oberste voll ausgebaute Etage beherbergt eine solide vermietete 3-Zimmer-Wohnung. Von hier aus bietet sich ein weiter Blick über Zuffenhausen.

#### Dachgeschoss und Außenanlage

Hinter der letzten Wohnungstür im 2. OG führt der Weg zur Ausbaureserve im Dachgeschoss (ca. 35 m<sup>2</sup>), die Potenzial für weiteren Wohnraum bietet. Hier liegen bereits die Leitungen für Solar bereit. Im Außenbereich verfügt das Objekt über einen Balkon, eine Terrasse sowie zwei angemietete Pkw-Stellplätze direkt am Haus.

### TECHNISCHE MERKMALE UND SUBSTANZ

- \* Modernisierung: Über ca. 280.000 € in energetische und statische Sanierung investiert.
- \* Heizungssystem (Zukunftssicher): Aktuell ausgestattet mit wartungsfreier Infrarot-Wärmetechnik. Das Objekt ist jedoch vollumfänglich für eine Zentralheizung vorbereitet: Alle Rohre und Heizkörper sind bereits installiert. Im Keller sind sämtliche Vorbereitungen getroffen, sodass jeder beliebige Kessel (Gas, Pellet, Wärmepumpe) direkt angeschlossen werden kann.
- \* Solar: Leitungen für eine Photovoltaik- oder Solaranlage sind bereits bis ins Dach verlegt.
- \* Statik: Massive Stahlträger im Keller ersetzen die ursprüngliche Holzkonstruktion.
- \* Lage: U-Bahnstation in nur ca. 1 Gehminute (ca. 60 Meter Entfernung).

### FAZIT FÜR KAPITALANLEGER

Dieses Mehrfamilienhaus bietet eine seltene Kombination aus historischer Architektur und modernster Energieeffizienz. Durch die vollständige Möblierung, die exzellente Anbindung und die überdurchschnittliche Rendite von ca. 6 % ist dieses Objekt eine krisensichere Sachwertanlage für Generationen.

## Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus wurde umfassend modernisiert und befindet sich in einem technisch und energetisch zeitgemäßen Zustand. Im Zuge der Sanierung wurden rund 280.000 € in die Modernisierung und energetische Optimierung des Gebäudes investiert.

Dabei wurden insbesondere Fenster, Elektrik, Sanitärinstallationen sowie die Fassadendämmung erneuert, wodurch sowohl der Wohnkomfort als auch die Energieeffizienz deutlich verbessert wurden.

### Ausstattungsmerkmale

- Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen mit Investitionsvolumen von ca. 280.000 €
- Neue Fenster
- Erneuerte Elektrik
- Modernisierte Sanitärinstallationen
- Außendämmung der Fassade
- Infrarot-Heizsystem mit geringem Wartungsaufwand
- Hochwertige Bodenbeläge in den Wohneinheiten (Parkett, Laminat und Fliesen)
- Teilweise vollständig möblierte Wohnungen
- Balkon und Terrasse
- Angemietete Pkw-Stellplätze in einer Garage direkt neben dem Gebäude
- Ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlichem Entwicklungspotenzial

### Dachgeschoss

Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut, befindet sich jedoch aktuell in renovierungsbedürftigem Zustand. Aufgrund der teilweise geringeren Raumhöhe bietet sich hier perspektivisch entweder eine Dachanhebung oder eine Zusammenlegung mit der darunterliegenden Wohnung an, wodurch zusätzlicher attraktiver Wohnraum geschaffen werden kann.

Durch die Kombination aus umfangreicher Sanierung, moderner Gebäudetechnik und weiterem Entwicklungspotenzial stellt die Immobilie eine attraktive Kapitalanlage mit langfristiger Perspektive dar.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Einbauküche

## Lage

Das Objekt befindet sich in Stuttgart-Zuffenhausen, einem etablierten und infrastrukturell hervorragend angebundenen Stadtbezirk der baden-württembergischen Landeshauptstadt Stuttgart.

Zuffenhausen zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und eine hohe Wohn- sowie Mietnachfrage aus. Die nächste U-Bahnstation befindet sich nur etwa eine Gehminuten (ca. 60 Meter) vom Objekt entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Stuttgarter Innenstadt sowie zu wichtigen Wirtschaftsstandorten der Region.

Die Umgebung bietet eine vollständig ausgebaute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten innerhalb weniger

Minuten. Mehrere Lebensmittelmärkte, Bäckereien und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung.

Darüber hinaus ist Zuffenhausen ein bedeutender Wirtschafts- und Industriestandort, unter anderem durch den weltweit bekannten Automobilhersteller Porsche AG, dessen Stammwerk sich nur wenige Minuten entfernt befindet. Diese Nähe sorgt dauerhaft für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere bei Fachkräften, Pendlern und Mitarbeitern der umliegenden Unternehmen.

Auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist hervorragend. Die Bundesstraßen B10 und B27 sowie die Autobahn A81 sind schnell erreichbar und verbinden den Standort mit der gesamten Region Stuttgart sowie den wichtigen Wirtschaftszentren Süddeutschlands.

Durch die Kombination aus starker Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und wirtschaftlicher Stabilität stellt die Lage einen äußerst attraktiven Standort für Kapitalanleger dar und bietet langfristig stabile Vermietbarkeit sowie nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	53,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Eingang (Mehrfamilienhaus)

# Exposé - Galerie



Flur (EG)



Flur (EG)

# Exposé - Galerie



Küche (EG)



Küche (EG)

# Exposé - Galerie



Badezimmer (EG)



Badezimmer (EG)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 (EG)



Schlafzimmer 1 (EG)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 (EG)



Schlafzimmer 3 (EG)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (1.Stock / Erker)



Wohnzimmer (1.Stock / Erker)

# Exposé - Galerie



Küche (1.Stock / Erker)



Dusche (1.Stock / Erker)

# Exposé - Galerie



Klo (1.Stock / Erker)



Flur (1. Stock / 3Z Wohnung)

# Exposé - Galerie



Flur (1. Stock / 3Z Wohnung)



WC (1. Stock / 3Z Wohnung)

# Exposé - Galerie



Küche (1. Stock / 3Z. Wohnung)



Küche (1. Stock / 3Z)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (1. Stock / 3Z)



Wohnzimmer (1. Stock / 3Z)

# Exposé - Galerie



Terrasse (1. Stock / 3Z)



Terrasse (1. Stock / 3Z)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 (1. Stock / 3Z)



Schlafzimmer 2 (1. Stock / 3Z)

# Exposé - Galerie



Badezimmer (1. Stock / 3Z)



Badezimmer (1. Stock / 3Z)

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur (2. Stock / 3Z)

# Exposé - Galerie



Flur (2. Stock / 3Z)



Wohnzimmer (2. Stock / 3Z)

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer (2. Stock / 3Z)



Küche (2. Stock / 3Z)

# Exposé - Galerie



Badezimmer (2. Stock / 3Z)



Badezimmer (2. Stock / 3Z)



WC (2. Stock / 3Z)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 (2. Stock / 3Z)



Schlafzimmer 2 (2. Stock / 3Z)

# Exposé - Galerie



Eingang (Anliegerwohnung)



Wohnküche (Anliegerwohnung)

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer (Anliegerwohnung)



Wohnzimmer (Dachgeschoss )

# Exposé - Galerie



Zimmer (Dachgeschoss)

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis


# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: 29.09.2032 Ausweis ID 12327191 Registriernummer BW-2022-004253067

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Besigheimer Straße, 12, 70435 Stuttgart Zuffenhausen		
Gebäudeteil	Wohnen		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1913		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2017		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	300 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Strommix		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspf. Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung)		

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller:



fon 040 · 209339858  
fax 040 · 209339859  
www.ib-comelsen.de

Dipl.-Ing. (FH) Jens Cornelsen  
Katendeich 5A  
21035 Hamburg

29.09.2022

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<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

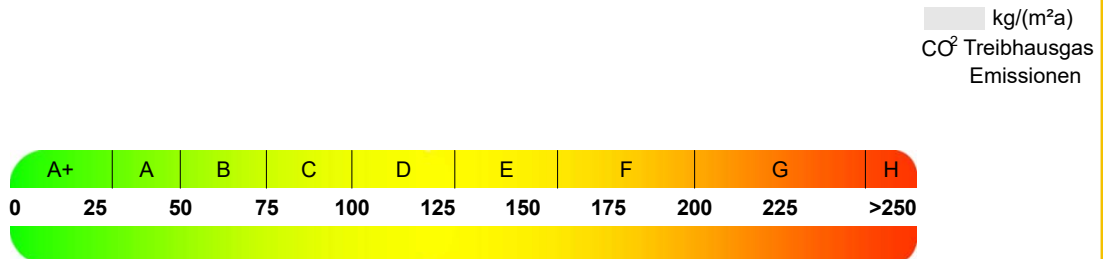
# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Energiebedarf



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

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

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

#### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des §10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

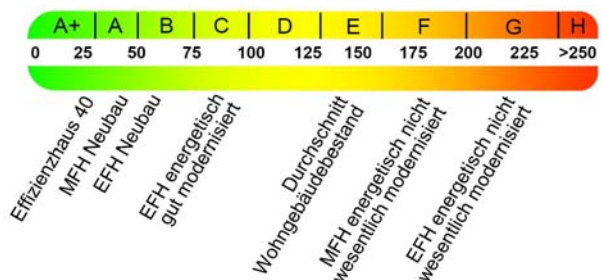
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach §45 GEG oder als Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach §45 GEG in Verbindung mit §16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach §45 GEG in Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach §16 GEG werden um  % unterschritten.  
Anteil der Pflichterfüllung:  %

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



7

### 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 m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), 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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer BW-2022-004253067

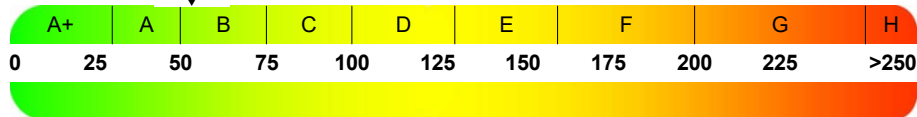
3

## Energieverbrauch

Endenergieverbrauch

53 kWh/(m<sup>2</sup>a)

30 kg/(m<sup>2</sup>a)  
CO<sup>2</sup> Treibhausgas  
Emissionen



Primärenergieverbrauch

127 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

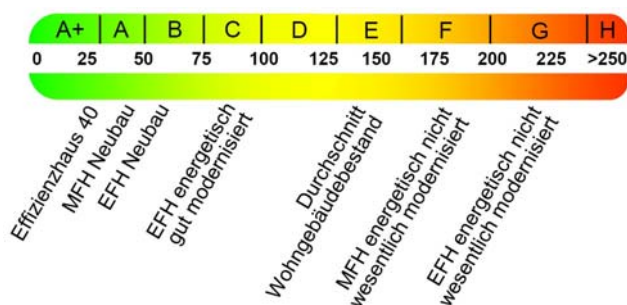
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

53 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
07.2018	6.2019	Strommix	2,4,	15354	2763.72	12590.28	1.16
7.2019	6.2020	Strommix	2,4,	13529	2435.22	11093.78	1.22
7.2020	6.2021	Strommix	2,4,	14059	2530.62	11528.38	1.08

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



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

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

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien - Seite 1

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

### Energiebedarf - Seite 2

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

### Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf - Seite 2

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

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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