

Exposé

Erdgeschosswohnung in Sindelfingen

Reserviert Seltene Gelegenheit: 3-Einheiten-Ensemble mit wirtschaftlicher Autonomie am Park



Objekt-Nr. **OM-436634**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Toljan

Sommerhofenstraße 2
71067 Sindelfingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	9,00	Schlafzimmer	7
Wohnfläche	242,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	26,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Hausgeld mtl.	264 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein im Jahr 2012 saniertes Immobilienpaket in Sindelfingen, das durch maximale Flexibilität und eine kluge rechtliche Gestaltung besticht. Das Objekt besteht aus drei autarken Einheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 242 m² sowie einer zusätzlichen, beheizten Nutzfläche (Büro/Hobbyraum) von ca. 26 m² im Untergeschoss.

Die Aufteilung:

Einheit 1 (Apartment): ca. 21 m².

Einheit 2 (5-Zimmer): ca. 120 m², aktuell vermietet.

Einheit 3 (3-Zimmer): ca. 101 m², aktuell vermietet.

Das Besondere an dieser Immobilie ist die wirtschaftliche Unabhängigkeit. Obwohl das Gebäude Teil einer größeren Anlage ist, agiert es als eigenständiges Nebengebäude mit separater Gas-Heizung (Bj. 2013) und einer eigenen Erhaltungsrücklage. Dies schützt Sie vor Kostenbeteiligungen an Sanierungen des benachbarten Hochhauses (z.B. Aufzüge oder dortige Fassaden).

Ausstattung

Die Ausstattung spiegelt die umfassende Sanierung von 2012 wider und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand:

Böden: Eine Kombination aus hochwertigem Echtholzparkett, modernen Fliesen und edlen Granitböden im Flurbereich.

Küchen: Jede der drei Einheiten ist mit einer funktionalen Einbauküche ausgestattet.

Sanitär: Insgesamt 3 Tageslichtbäder sowie 2 zusätzliche Gäste-WCs sorgen für hohen Wohnkomfort.

Technik: Eigene Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2013. Ein Anschluss an die Fernwärme ist laut WEG-Beschluss für ca. 2026 vorbereitet.

Zusatznutzen: Ein natürlich belichteter und beheizter Hobbyraum/Büro (26,5 m²) im UG bietet Raum für Home-Office oder Hobby.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Renditestark mit bewusster Flexibilität für den Käufer

Das Objekt wird aktuell bewusst nur teilweise vermietet übergeben, um Ihnen als neuem Eigentümer maximale Gestaltungsfreiheit zu lassen:

Aktuelle Mieteinnahmen (Ist): 2.397,00 € Kaltmiete pro Monat durch zwei Einheiten.

Potenzielle Mieteinnahmen (Soll): Bei Vollvermietung ist eine Kaltmiete von ca. 5.150,00 € pro Monat (ca. 61.800 € p.a.) nach dem aktuellen Mietspiegel realistisch.

Hausgeld: Das monatliche Hausgeld ist mit aktuell ca. 164 € (zzgl. 100 € Rücklage) für ein Objekt dieser Größe sehr attraktiv kalkuliert.

Die Teilvermietung ermöglicht Ihnen die sofortige Eigennutzung des Apartments und des Büros oder eine Neuvermietung zu aktuellen Marktpreisen. Sämtliche Unterlagen wie Energieausweis, Teilungserklärung und Wirtschaftsplan liegen vor und können nach Erstkontakt eingesehen werden.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Sommerhofenstraße 2, in direkter Nachbarschaft zum idyllischen Sommerhofenpark. Diese Lage vereint naturnahe Erholung mit urbaner Infrastruktur:

ÖPNV: Bushaltestellen sind in unmittelbarer Gehweite erreichbar.

Alltag: Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Penny), Apotheken und Schulen befinden sich im direkten Umkreis.

Arbeit: Die Nähe zu großen Arbeitgebern wie dem Mercedes-Benz Werk macht den Standort besonders für Pendler und Fachkräfte attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Rückansicht

Exposé - Galerie



Hausflur zu den 3 Wohnungen



Wohnung 1 Ansicht zur Küche

Exposé - Galerie



Spüle/Hängeschrank/Kühlschrank



Küchenzeile

Exposé - Galerie



Ansicht zum Schlafbereich



Dusche

Exposé - Galerie



WC



Wohnung 2 Garderobe

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad/WC

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Abstellraum



Arbeitszimmer Ansicht rechts

Exposé - Galerie

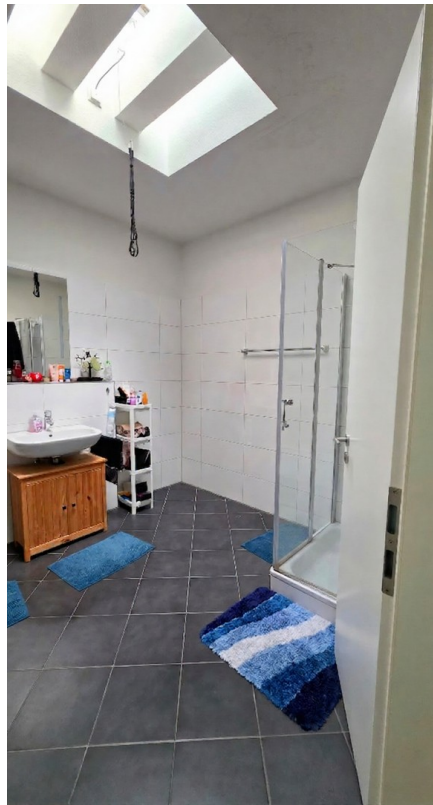


Arbeitszimmer Ansicht links



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad / Dusche



Bad / Badewanne

Exposé - Galerie



Wohnung 3 Flur



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche rechte Seite

Exposé - Galerie



Küche linke Seite



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 4

Exposé - Galerie



Zimmer 5



Bad / Badewanne

Exposé - Galerie



Abstellraum

Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung
2. Energieausweis

Wir gehen davon aus, dass alle dazugehörigen Räumlichkeiten, Flächen und sonstige Bereiche baurechtlich genehmigt sind ! Die Überprüfung war nicht Gegenstand der Beauftragung!						
Flächen (NGF / Ist - Masse)						
Ebene	Raumbezeichnung	Länge in m	Breite in m	Faktor	Teilfl. in m ²	Raumfl. in m ²
Untergeschoß ohne Anrechnung !	Hobbyraum für WE 1 / außerhalb liegend natürlich belichtet und beheizt	5,730	4,630	1,000	26,530	
Erdgeschoß ohne Anrechnung !	Zugangsfur, WF, Teil 1	2,855	5,750	1,000	16,416	
	Zugangsfur, WF, Teil 2	1,445	8,145	1,000	11,770	
	Zugangsfur, WF, Teil 3 / abzgl.	0,565	0,530	-1,000	-0,299	
Erdgeschoß / WE 1 möbliert, nicht bewohnt	Wohn., Koch., Ess., Schlaf. Teil 1	6,075	2,730	1,000	16,585	
	Wohn., Koch., Ess., Schlaf. Teil 2 / abzgl.	0,350	0,225	-1,000	-0,079	
	Wohn., Koch., Ess., Schlaf. Teil 3 / abzgl.	0,365	0,360	-1,000	-0,131	16,375
	Badezimmer mit Dusche / WC, Teil 1	2,740	1,645	1,000	4,507	
	Badezimmer mit Dusche / WC, Teil 2	1,790	0,195	1,000	0,349	4,856
	WF - Summe der WE 1					21,231
Erdgeschoß / WE 2 möbliert, bewohnt	Zimmer 1	3,785	2,740	1,000		10,371
	Zimmer 2, Teil 1	3,875	2,740	1,000	10,618	
	Zimmer 2 Teil 2 / abzgl.	0,510	1,290	-1,000	-0,658	9,960
	Zimmer 3, Teil 1	3,705	4,455	1,000	16,506	
	Zimmer 3, Teil 2 / abzgl.	0,105	0,380	-1,000	-0,040	16,466
	Küche Teil 1	3,375	3,685	1,000	12,437	
	Küche Teil 2 / abzgl.	0,280	0,820	-1,000	-0,230	12,207
	Wohn-/ Esszimmer	3,720	6,820	1,000		25,370
	Zimmer 4	3,750	3,105	1,000		11,644
	Badezimmer mit Dusche / WC, Teil 1	2,810	2,435	1,000	6,842	
	Badezimmer mit Dusche / WC, Teil 2	1,475	0,320	1,000	0,472	
	Badezimmer mit Dusche / WC, Teil 3	0,840	3,170	1,000	2,663	9,977
	Gäste WC mit Abstellnische	0,990	2,960	1,000		2,930
	Flur Teil 1	2,220	3,210	1,000	7,126	
	Flur Teil 2	1,555	3,455	1,000	5,373	
	Flur Teil 3	1,155	4,210	1,000	4,863	
	Flur Teil 4	0,830	0,290	1,000	0,241	
	Flur Teil 5	1,145	2,850	1,000	3,263	20,865
	WF - Summe der WE 2					119,791
Erdgeschoß / WE 3 nicht möbliert, nicht bewohnt	Vorraum	3,750	2,080	1,000		7,800
	Wohn-/ Esszimmer, Teil 1	3,770	8,055	1,000	30,367	
	Wohn-/ Esszimmer, Teil 2 / abzgl.	0,110	0,360	-1,000	-0,040	30,328
	Küche	2,785	3,740	1,000		10,416
	Flurbereich	1,200	6,095	1,000		7,314
	Zimmer 1	3,750	3,750	1,000		14,063
	Zimmer 2, Teil 1	3,850	3,850	1,000	14,823	
	Zimmer 2, Teil 2 / abzgl.	0,360	0,120	-1,000	-0,043	14,779
	Abstellraum	1,195	1,620	1,000		1,936
	Badezimmer mit Dusche / WC / BW	3,810	2,745	1,000		10,458
	Gäste WC	1,915	2,045	1,000		3,916
	WF - Summe der WE 3					101,010
	Gesamt - WF - Summe der WE 1, WE 2 und WE 3					242,032



Landhausstraße 15
71032 Böblingen

Telefon 07031 / 76 20 26-0
mail@philippuoff-architekten.de

Philipp Ruoff
BDA ARCHITEKTEN

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **22.01.2035**

Registriernummer: **BW-2025-005533239**

1

Gebäude

Gebäudetyp	einseitig angebautes Gebäude		
Adresse	Sommerhofenstraße 2 71067 Sindelfingen		
Gebäudeteil ²	Teil des Wohngebäudes		
Baujahr Gebäude ³	1986, Kernsanierung 2010		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2010		
Anzahl der Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A _N)	277,2 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	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	(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)

SAHIN ENERCON UG
M. Sc. Abdullah Sahin
Silberburgstraße 4
71154 Nufringen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum **23.01.2025**

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

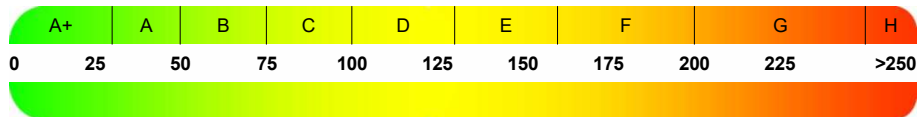
Registriernummer:

BW-2025-005533239

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert 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]

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

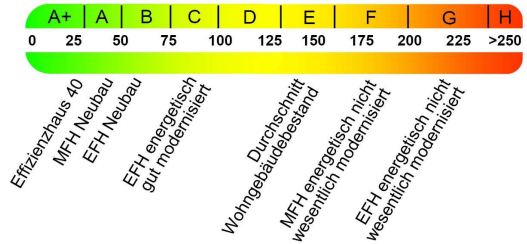
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzel- anlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
<input type="text"/>	<input type="text"/> %	
Summe ⁸		<input type="text"/> %

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-/Kälteenergiebed...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

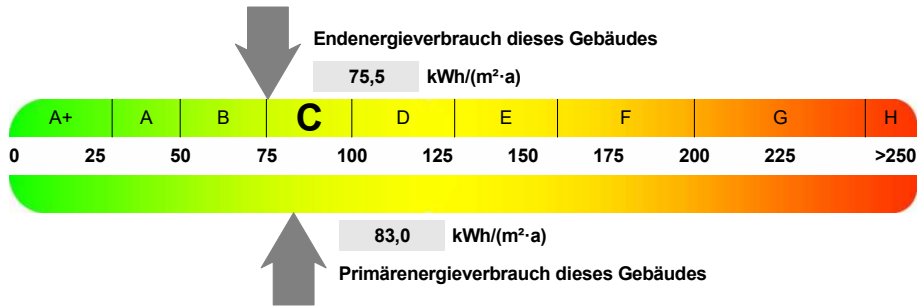
Registriernummer:

BW-2025-005533239

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 18,1 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

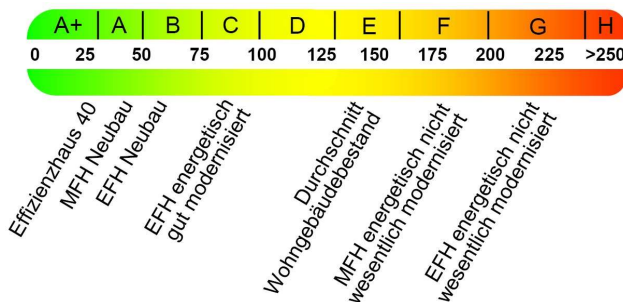
75,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas E	1,10	61525	9229	52296	1,02

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

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