

# Exposé

## Maisonette in Freiburg-Littenweiler

**Maisonette in Littenweiler: Vollmöbliert & Stylish –  
keine 200m zur PH.**



Objekt-Nr. OM-446100

### Maisonette

Vermietung: **1.155 € + NK**

Ansprechpartner:  
Mario Sartorius

Littenweilerstraße 33  
79117 Freiburg-Littenweiler  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	1,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	47,15 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	323 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	65 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\* Bitte zuerst alles lesen und gut überlegen, dann anschreiben.

---

Sie suchen das Besondere? Diese charmante Maisonette-Wohnung bietet Ihnen auf zwei offenen Etagen ein luftiges Raumgefühl und modernes Wohnambiente. Pünktlich zum Einzug am 01. Mai 2026 erstrahlt die Wohnung in frischem Glanz: Wir streichen für Sie alles weiß (auch die grünen Akzente im Schlafzimmer!), während der stylische graue Bereich im Esszimmer als moderner Hingucker bleibt.

Highlights der Wohnung:

**Koffer packen & einziehen:** Die Wohnung ist komplett möbliert. Von Kommoden und Regalen über das Bettgestell (mit Lattenrost) und Nachtschleim bis hin zu Esstisch und Stühlen ist alles da.

**Küchenraum mit Extra:** Die Einbauküche überzeugt nicht nur optisch, sondern bietet mit dem extra großen US-Kühlschrank maximalen Komfort für Ihre Einkäufe.

**Luftig & Hell:** Durch die Fenster nach zwei Seiten lässt sich die Wohnung hervorragend querlüften – ein echter Pluspunkt für ein angenehmes Raumklima im Sommer.

**Komfort-Plus:** Ein gepflegter Laminatboden zieht sich durch die Räume. Zusätzlichen Stauraum finden Sie im praktischen Schrank direkt auf der Etage.

**Stressfreies Parken:** Zur Wohnung gehört ein vollwertiger Tiefgaragenstellplatz (kein Doppelparker!), sodass die Parkplatzsuche für Sie wegfällt.

Wichtige Hinweise:

Um Ihnen den Start so angenehm wie möglich zu machen, übergeben wir die Wohnung frisch gestrichen. Bitte beachten Sie, dass Sie lediglich Ihre eigene Matratze mitbringen müssen, um das Bett zu vervollständigen.

## Ausstattung

Sehr gepflegte, kleine, saubere Anlage.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Wichtige Details für Ihr neues Zuhause:

Damit Sie perfekt planen können, hier alle Rahmenbedingungen auf einen Blick:

Das Raumkonzept:

Offiziell handelt es sich um ein großzügiges 1,5-Zimmer-Appartement (№ 207). Durch die Maisonette-Aufteilung über zwei Ebenen – unten Entree, Bad, Küche und Wohnbereich, oben das Schlafzimmer – fühlt es sich jedoch wie eine vollwertige 2-Zimmer-Wohnung an.

Ausstattung & "Ready to move in":

Die Wohnung wird löffelfertig übergeben!

Neu für Sie: Das Bett auf den Fotos wird gegen ein brandneues Modell (160 x 200 cm inkl. Lattenrost) ausgetauscht. Aus hygienischen Gründen bringen Sie bitte lediglich Ihre eigene Matratze mit.

Technik-Plus: Ein großer Flatscreen-TV sowie eine Mikrowelle sind bereits in der Miete enthalten.

Transparente Kostenübersicht (monatlich):

Kaltmiete (inkl. Möblierung): 1.155,00 €

Nebenkostenvorauszahlung: 323,00 € (hiervon 19€ Grundsteuer)

Tiefgaragenstellplatz: 65,00 €

Gesamtmiete: 1.543,00 €

(Mindestmietdauer: 1 Jahr)

So bewerben Sie sich:

Aufgrund der hohen Nachfrage in Freiburg möchten wir uns vorab ein Bild von Ihnen machen können. Bitte senden Sie uns eine aussagekräftige Nachricht mit folgenden Infos:

Wer zieht ein? (Studium/Semester, Beruf/Arbeitgeber, Hobbys etc.)

Finanzierung: Bei Studierenden, Azubis oder einem Nettoeinkommen unter 2.500 € benötigen wir eine Mietbürgschaft oder die Aufnahme der Eltern in den Mietvertrag. Bitte geben Sie kurz an, ob dies möglich ist.

Besichtigungen & Ablauf:

Die Besichtigungen finden kurzfristig in Abstimmung mit den aktuellen Mietern statt (voraussichtlich in 7–14 Tagen). Da die Anzeige erfahrungsgemäß nur kurz online sein wird, empfehlen wir Ihnen, sich die Details vorab als PDF zu speichern.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir bei der Vielzahl an Anfragen nicht jedem persönlich antworten können. Dies ist keine Absage an Sie als Person, sondern der reinen Menge an Bewerbern geschuldet.

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen!

Beste Grüße,

Mario Sartorius

## Lage

Lage: Zwischen Schwarzwald-Idylle und PH-Campus – Perfekt angebunden!

Willkommen im beliebten Freiburger Stadtteil Littenweiler. Hier genießen Sie die perfekte Mischung aus lebendigem Campus-Flair und entspannter Ruhe direkt am Stadtrand.

Campus direkt vor der Tür: Idealer geht es kaum – zur Pädagogischen Hochschule (PH) ist es wortwörtlich nur eine Minute (keine 100 m Luftlinie!). Auch die Musikhochschule und die Sport-Uni sind in gerade einmal 8 Minuten entspannt mit dem Rad (ca. 2 km) erreichbar.

Stadt & Natur im Einklang: Lust auf City-Feeling? In ca. 12 Minuten radeln Sie herrlich am Dreisam-Radweg entlang direkt in die Freiburger Fußgängerzone. Wer lieber die Bahn nimmt: Die Straßenbahnhaltstelle (VAG) ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Alles für den Alltag: Verpflegung gesichert! Bäcker, eine gemütliche Pizzeria, Banken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Ruheoase am Waldrand: Trotz der Nähe zum Geschehen wohnen Sie hier sehr ruhig. Die Natur liegt direkt vor der Haustür: In kürzester Zeit sind Sie im Wald oder auf den Wanderwegen rund um den Schwarzwaldrand – perfekt zum Joggen, Biken oder Abschalten.

Sport-Spirit: Auch das alte SC-Stadion liegt ganz nah und unterstreicht den sympathischen Charakter dieses Viertels.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Galerie



Küche 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Blick auf Treppe



Wohnraum 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnraum 1



Wohnraum 2

# Exposé - Galerie

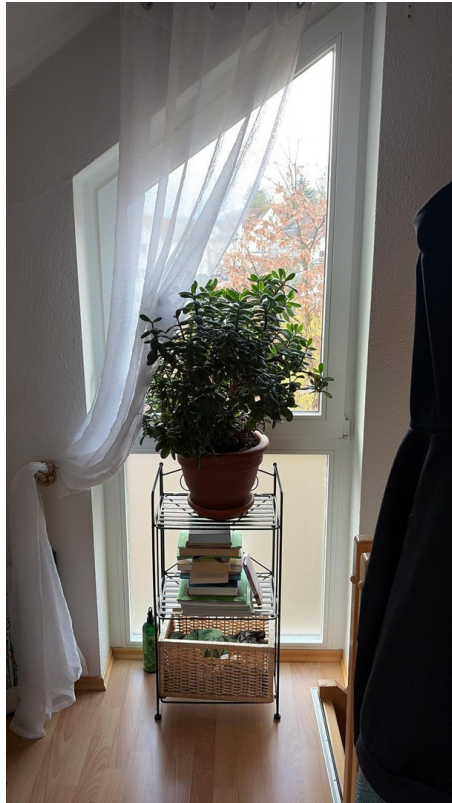


Treppe zum Schlafzimmer



Flur in der Wohnung

# Exposé - Galerie



Wohnraum 3



Bad

# Exposé - Galerie



Garage, Platz 7



Waschraum

# Exposé - Galerie



Flur auf Etage

# Exposé - Grundrisse


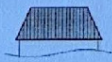



FINANZKANZLEI  
SÜDBADEN

Ihr Finanzierungspartner

## Berechnung der Wohnfläche

Beleihungsobjekt LITTENWEILERSTRASSE 33, 71120, FR

Hinweis: Berechnung erfolgt automatisch. Bitte laden Sie das Formular herunter, um sicherzustellen, dass die Berechnungen korrekt ausgeführt werden.

Zimmer	Nutzung	Länge	Breite	Fläche	Wohnfläche
1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Wohnzimmer	<input type="text"/> m	x <input type="text"/> m	<input type="text"/>	<u>22,74</u> = <del>0,00</del> m <sup>2</sup>
2 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Schlafzimmer (Galerie)	<input type="text"/> m	x <input type="text"/> m	<input type="text"/>	<u>18,14</u> = <del>0,00</del> m <sup>2</sup>
3 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Küche	<input type="text"/> m	x <input type="text"/> m	<input type="text"/>	= <del>0,00</del> m <sup>2</sup>
4 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Bad / DUSCHE	<input type="text"/> m	x <input type="text"/> m	<input type="text"/>	<u>2,96</u> = <del>0,00</del> m <sup>2</sup>
5 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Flur	<input type="text"/> m	x <input type="text"/> m	<input type="text"/>	<u>2,09</u> = <del>0,00</del> m <sup>2</sup>
6 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	AR ABSTELLRAUM	<input type="text"/> m	x <input type="text"/> m	<input type="text"/>	<u>1,22</u> = <del>0,00</del> m <sup>2</sup>
7 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		<input type="text"/> m	x <input type="text"/> m	<input type="text"/>	= <del>0,00</del> m <sup>2</sup>
8 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		<input type="text"/> m	x <input type="text"/> m	<input type="text"/>	= <del>0,00</del> m <sup>2</sup>
9 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		<input type="text"/> m	x <input type="text"/> m	<input type="text"/>	= <del>0,00</del> m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Terrasse*	<input type="text"/> m	x <input type="text"/> m	= 0,00 m <sup>2</sup> x 0%	= <del>0,00</del> m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	1. Balkon*	<input type="text"/> m	x <input type="text"/> m	= 0,00 m <sup>2</sup> x 0%	= <del>0,00</del> m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	2. Balkon*	<input type="text"/> m	x <input type="text"/> m	= 0,00 m <sup>2</sup> x 0%	= <del>0,00</del> m <sup>2</sup>
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Keller**	<input type="text"/> m	x <input type="text"/> m	= 0,00 m <sup>2</sup>	
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Boden**	<input type="text"/> m	x <input type="text"/> m	= 0,00 m <sup>2</sup>	
	Gesamt				<u>47,15 m<sup>2</sup></u> = <del>0,00</del> m <sup>2</sup>
	durchschnittliche Raumhöhe				= <input type="text"/> m
Dachform	 Sattel / Giebeldach <input type="checkbox"/>	 Walmdach <input type="checkbox"/>	 Krüppelwalmdach <input type="checkbox"/>	 Mansarddach <input type="checkbox"/>	 Mansarde mit Flachdach <input type="checkbox"/>

Stand: 10/2018

\* Anrechnung zu 25% oder 50% auf die Wohnfläche gemäß aktueller WoFIV  
\*\* keine Anrechnung auf Wohnfläche

FK

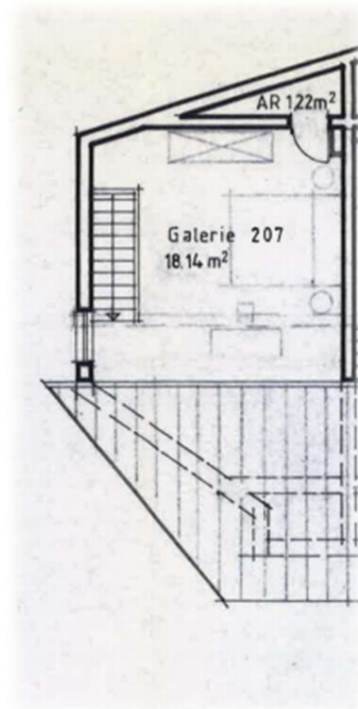
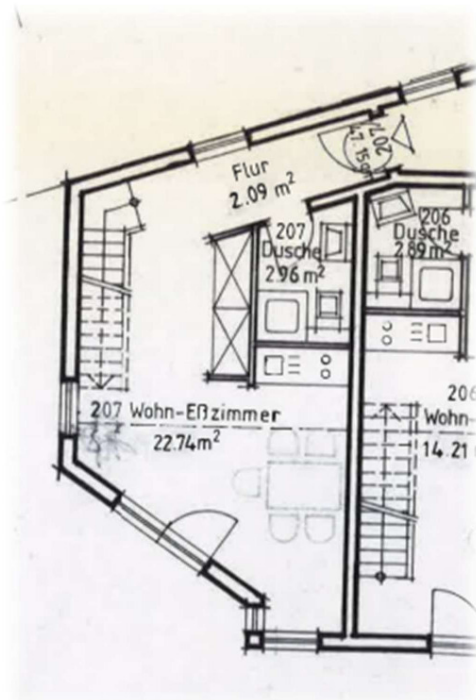
# Exposé - Grundrisse

## Architektenzeichnung, App 207

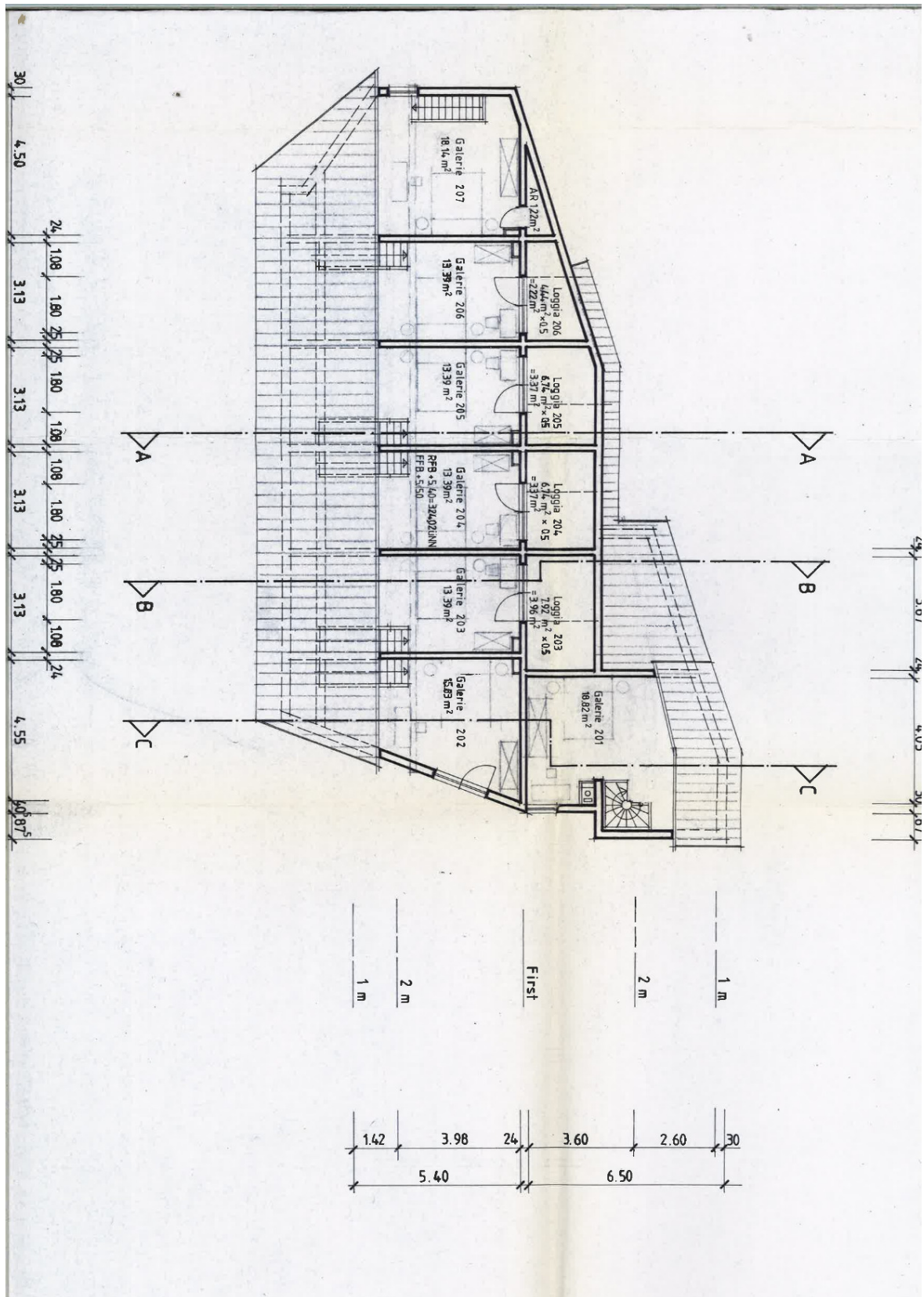
Wohn-Esszimmer	22,74m <sup>2</sup>
Flur	2,09m <sup>2</sup>
Dusche	2,96m <sup>2</sup>
Abstellraum (AR)	1,22m <sup>2</sup>
<b>Galerie</b>	<b>18,14m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>47,15m<sup>2</sup></b>

Zzgl. Abstellraum (Schrank auf dem Flur) mit 1,37m<sup>2</sup>

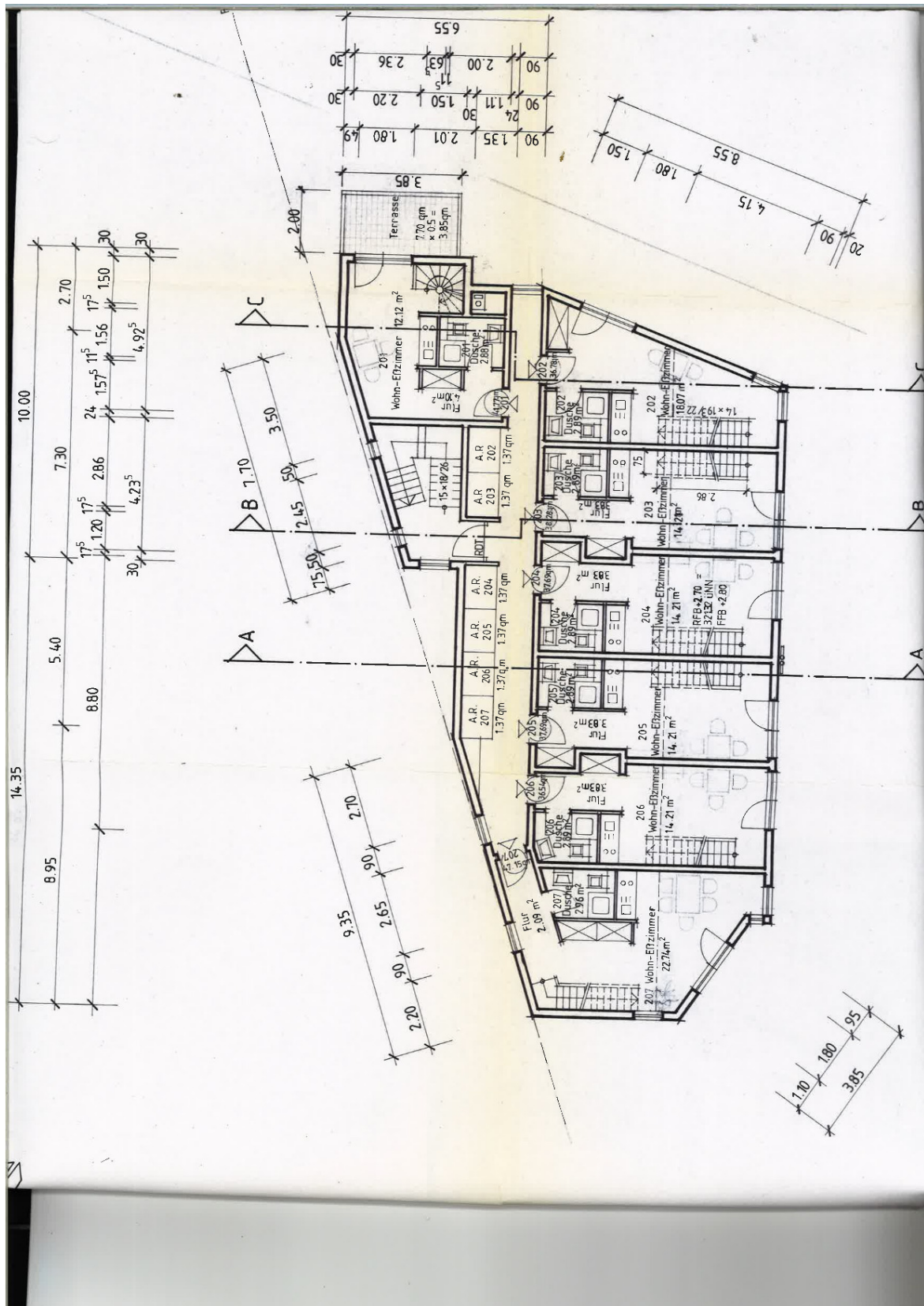
Links: Eingangsetage (Im Bauplan „OG“); rechts: obere Etage (Im Bauplan „Galeriegeschoss“)



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

Dieser Energieausweis wurde erstellt für das Gebäude

**Littenweiler Str. 33  
79117 Freiburg**

Dieser Ausweis ist gültig bis zum **05.04.2028**

Registriernummer: **BW-2018-001797002**

Gebäude	
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus
Gebäudeteil	
Baujahr Gebäude / Wärmeerzeuger <sup>1</sup>	1991 / 1991
Anzahl Wohnungen	13
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	479,40 m <sup>2</sup> <input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser	Erdgas
Erneuerbare Energien	Art:Keine      Verwendung:Keine
Art der Lüftung/Kühlung	Frei (natürliche) Lüftung (wie Fensterlüftung)
Anlass der Ausstellung	Sonstiges

<sup>1</sup>bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

### 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 der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

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

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Minol Messtechnik  
W. Lehmann GmbH & Co. KG  
Nikolaus-Otto-Straße 25  
70771 Leinfelden-Echterdingen

05.04.2018

Datum



Oliver Korn, Dipl.-Ing. der Versorgungstechnik (FH)

Unterschrift des Ausstellers

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Energiebedarf

Registriernummer:

Litowitzer Str. 33  
79117 Freiburg

Gebäude	CO <sub>2</sub> -Emissionen (a)	kg/(m <sup>2</sup> ·a)
A+	0	0
A	25	10
B	50	20
C	75	30
D	100	40
E	125	50
F	150	60
G	175	70
H	200	80
I	225	90
J	250	100

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (IP-Sichtangabe in kWh/m<sup>2</sup>·a):

### Anforderungen gemäß EnEV

### Angaben zum EEWärmebedarf

### Vergleichswerte

### Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

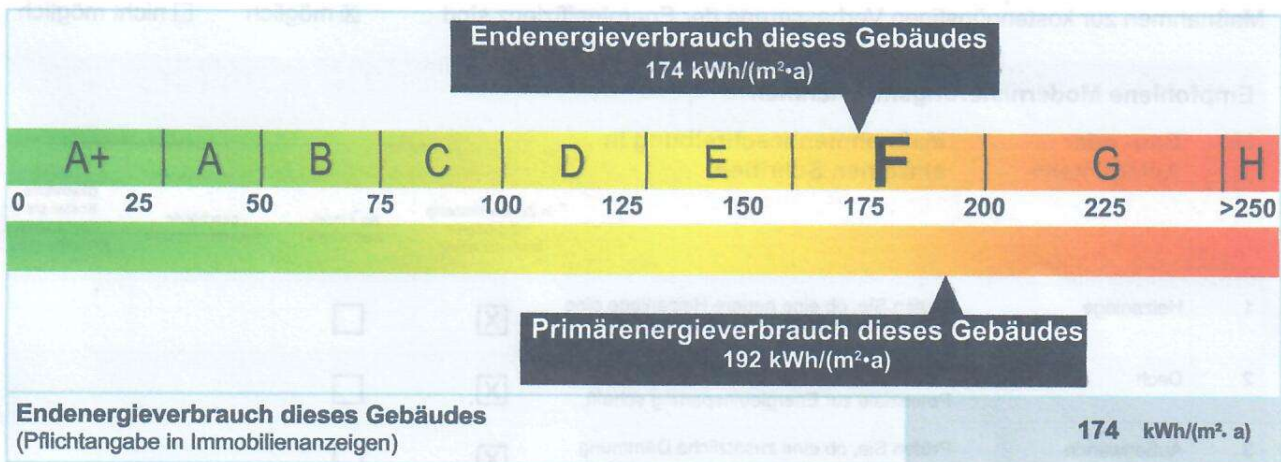
**Entfällt bei verbrauchsbasierten Energieausweisen**

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die angegebenen Werte sind als Richtwerte anzusehen und sind nicht als verbindliche Quadratmeter-Gebäudeoberfläche (A<sub>G</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauchskennwert des Gebäudes

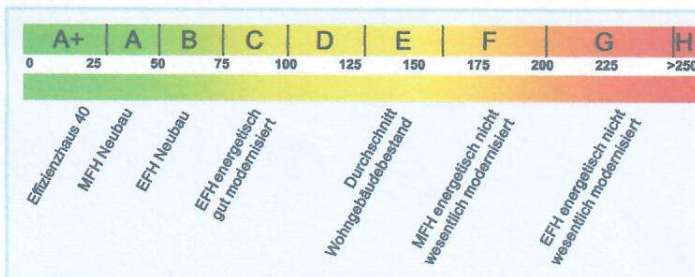
Registriernummer: **BW-2018-001797002**



### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Abrechnungszeitraum		Energieträger	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.14	31.12.14	Erdgas in kWh	1,1	84118	23156	60962	1,04
01.01.15	31.12.15	Erdgas in kWh	1,1	89882	21327	68555	0,97
01.01.16	31.12.16	Erdgas in kWh	1,1	79986	19546	60440	0,94
01.01.14	31.12.16	Leerstandszuschlag	1,1	0	0	0	0
01.01.14	31.12.16	Warmwasserpauschale	1,1	0	0	0	0
01.01.14	31.12.16	Kühlpauschale	1,8	0	0	0	0

### Vergleichswerte Endenergie<sup>1</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

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

## Empfehlungen des Ausstellers

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung      Registriernummer: **BW-2018-001797002**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind       möglich       nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizanlage	Prüfen Sie, ob eine neuere Heizanlage eine effizientere Energienutzung ermöglicht.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des Dachs Potenziale zur Energieeinsparung schafft.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Außenwände	Prüfen Sie, ob eine zusätzliche Dämmung der Fassaden Energieverluste vermindert.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Fenster	Prüfen Sie, ob die energetische Qualität der Fenster des Gebäudes ausreichend ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen Sie, ob eine Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses sinnvoll ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> Weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei /unter:			<a href="http://www.bbsr-energieeinsparung.de">http://www.bbsr-energieeinsparung.de</a>			

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

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

Die Berechnung der Kennwerte und insbesondere die Empfehlung von Modernisierungsmaßnahmen in diesem Energieausweis erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit konkreter Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

## Erläuterungen

**Angabe Gebäudeteil** – Seite 1 Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude 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 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

**Energetische Qualität der Gebäudehülle** – Seite 2 Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H<sub>t</sub>). 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 die EnEV 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 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 verschärferten Anforderungswerte der EnEV.

**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 zugrundegelegt. 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 in wie weit 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.

**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.

**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.

### Aggregierte Darstellung der Berechnung des Energieverbrauchskennwerts auf Seite 3

Berechnung Gebäudenutzfläche					
Jahr	Tage	Gebäude- wohnfläche		Faktor (*1)	Gebäude- nutzfläche
1.	365	399,50	x	1,20	= 479,40
2.	365	399,50	x	1,20	= 479,40
3.	366	399,50	x	1,20	= 479,40

Berechnung Kennwert Warmwasser					
Jahr	Warmwasser- menge in m <sup>3</sup>	Warmwasser- Temp. in °C	Faktor für WW- Berechnung (*2)	Anteil Warm- wasser (kWh) (*3)	Kennwert für Warmwasser in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (zeit- bereinigt) (*4)
1.	205,83	55	2,5	23156	48
2.	189,57	55	2,5	21327	44
3.	173,74	55	2,5	19546	41
				Ø	44

Leerstandszuschlag für Warmwasser			
WW-Verbrauch über den Gesamtzeitraum in kWh (*8)	Leer- stands- faktor (*9)	Zuschlag in kWh (*10)	Zuschlag für Warmwasser (zeit- bereinigt) in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (*11)
64029	0,000	0	0

Berechnung Brennstoffmenge kWh			
Brennstoffmenge		Heizwert	Brennstoffmenge (kWh)
93465,000	x	0,90	= 84118
99869,000	x	0,90	= 89882
88874,000	x	0,90	= 79986

Berechnung Kennwert Heizung				Kühlung	
Energieverbrauch für Heizung in kWh (*5)	Klimafaktor (*6)	Kennwert für Heizung in kWh (m <sup>2</sup> ·a) (klima- bereinigt) (*7)		m <sup>2</sup> gek. Gebäu- denutz- fläche (*8)	Kenn- wert Kühlung (*9)
60962	1,04	132		0	0
68555	0,97	139		0	0
60440	0,94	119		0	0
	Ø	0,98	Ø	130	Ø

Leerstandszuschlag für Heizung				Gesamt	
Energieverbrauch für Heizung über den Gesamtzeitraum in kWh (*12)	Leer- stands- faktor (*9)	Zuschlag in kWh (*13) (zeit-, klima- bereinigt) in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (*14)		Energiekennwert (zeit-, klima-, leer- standsbereinigt) in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) (*15)	
109957	0,000	0	0	174	

- 1,2 bei mehr als 2 Wohnungen – 1,2 bei bis zu 2 Wohnungen ohne beheizten Keller – 1,35 bei bis zu 2 Wohnungen mit beheiztem Keller
- generell 2,5
- Berechnung: Faktor (\*2) x Warmwassermenge x (Warmwassertemperatur – 10) entsprechend § 9 Heizkostenverordnung oder Q = 20 kWh/m<sup>2</sup> · A<sub>Wohn</sub> · A<sub>Wohn</sub>
- Berechnung: (Anteil Warmwasser: Tage Abrechnungszeitraum \* 365) : Gebäudenutzfläche. Wenn Warmwasser nicht in Brennstoffmenge enthalten pauschal 20 kWh/(m<sup>2</sup>·a).
- Berechnung: Brennstoffmenge (kWh) – Anteil Warmwasser (kWh)
- Klimafaktor des Abrechnungszeitraums im Vergleich zum langjährigen Mittel
- Berechnung: Energieverbrauch für Heizung : Gebäudenutzfläche x Klimafaktor
- Summe des Energieverbrauchs für Warmwasser
- Ermittlung des Leerstandsfaktors in Anlehnung zur „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“
- Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Warmwasser:

- Leerstandsfaktor \* Energieverbrauchsanteil für Warmwasser bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Warmwasseranteil: (Warmwasserzuschlag (\*10) \* 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche \* Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Summe des Energieverbrauchs für Heizung
- Ermittlung des Leerstandszuschlags für den Energieverbrauchsanteil für Heizung: Leerstandsfaktor \* Energieverbrauchsanteil für Heizung bei längerem Leerstand
- Ermittlung des Energiekennwertzuschlags für den Heizungsanteil: (Heizungszuschlag (\*13) \* Klimafaktor (Durchschnitt) \* 12 Monate) : (Gebäudenutzfläche \* Bezugszeitraum) / hier: 36 Monate
- Ermittlung des Energiekennwertes: Kennwert Heizung (Durchschnitt) + Kennwert Warmwasser (Durchschnitt) + Kennwertzuschlag Heizung + Kennwertzuschlag Warmwasser + Kennwertzuschlag Kühlung
- m<sup>2</sup> gekühlte Gebäudenutzfläche / Gebäudenutzfläche x pauschal 6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)