

# Exposé

## Reihenhaus in Ditzingen

### Großzügiges Reihemittelhaus von Privat – provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-451170**

**Reihenhaus**

Verkauf: **540.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Schubert

Hornbergstraße 38  
71254 Ditzingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	254,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	162,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Von außen ein Reihenmittelhaus – von innen ein Raumwunder mit viel Platz für die ganze Familie und kreative Ideen! 1968 in massiver Bauweise ausgeführt. Verwirklichen Sie Ihre Träume, dieses Haus passt sich Ihren Wünschen an, mit flexiblen und großzügigen Grundrissen.

EG:

große Wohnküche, sonniges Süd-Wohnzimmer mit Zugang zur 20m<sup>2</sup> großen überdachten Terrasse im hinteren Garten, separates WC mit Fenster, kl. Vorratskammer, großer Vorraum mit Garderobe

UG:

Hobbyraum (oder Gästezimmer), Heizraum mit Ölheizanlage und Platz für Werkzeuge etc., große Waschküche/Hauswirtschaftsraum/Werkstatt mit direktem Zugang zum hinteren Garten, tiefer Keller (Speisekeller), Stauraum unter der Treppe, Vorraum

OG:

2 große Schlafzimmer – eines in Südlage mit überdachtem Balkon, geräumiges Bad (renovierungsbedürftig) mit Fenster, großer Vorraum

DG:

1986 zur gemütlichen Wohnung ausgebautes Dachgeschoss (Flur, 2 Zi, Kü, Bad mit Fenster) mit Dachbalkon, begehbare Bühne als weiteren Stauraum

Geräumiges Treppenhaus,

Vollwärmeschutz 10cm, komplett Holzfenster mit Doppelverglasung aus 1990, 2 x großer Garten, (vor dem Haus und hinter dem Haus), Ölheizung 1996, unterirdischer Öltank 6000 L im Vorgarten

Das Haus verfügt bis jetzt über einen Treppenlift vom UG, EG bis ins OG, der abbaubar ist.

Zum Haus gehören eine Einzelgarage + Stellplatz, die 2 Gehminuten entfernt liegen.

Renovierungsbedarf:

das Bad im OG ist noch im 1970er-Originalzustand, eine Kaltwasserleitung ist verkalkt sowie Elektrische Leitungen/Sicherungen

## Ausstattung

+ Das Haus wurde 1968 in solider Bauweise mit Kassetten-Betondecken erbaut

+ das Treppenhaus hat durchgängig Natursteinboden und einen hochwertigen Mineralputz an den Wänden.

+ im Wohnzimmer und im Schlafzimmer im OG ist hochwertiges Echtholzparkett verlegt.

+ die anderen Zimmer haben teilweise Linoleum- bzw. Teppichboden.

+ Bad und WC's sind gefliest.

+ Tageslicht-WC im EG und das Tageslichtbad im DG wurden in 90er renoviert, das Tageslichtbad im OG ist renovierungsbedürftig

+ Küche, Wohnzimmer und die DG-Wohnung haben Holzdecken

+ Badezimmer im OG Tageslicht, mit Badewanne und sep. Duschkabine.

+ Badezimmer im DG Tageslicht, mit Badewanne und sep. Duschkabine

- + Holzfenster mit Gasverglasung sowie Vollwärmeschutz im Jahre 1996 angebracht.
- + Neuer Fassadenanstrich im Jahre 2024,
- + massive Metall-Haustür mit Sicherheitsverglasung
- + Die KÜcheneinrichtung im EG aus dem Jahr 1990
- + Ölheizungsanlage aus dem Jahr 1986
- + Das Haus hat einen Endenergiebedarf von 158 kW/m<sup>2</sup>A
- + elektrische Leitungen Standard 1970, im DG Standard 1990
- + Zugang zum Garten von Wohnzimmer EG und von der Waschküche im UG,
- + 20 m<sup>2</sup> Süd-Terrasse, überdacht,
- + 7 m<sup>2</sup> Dachterrasse, überdacht
- + Bühne über die gesamte Hausbreite, zugänglich vom DG aus.
- + überdachter Südbalkon im OG
- + große Waschküche/Hauswirtschaftsraum/Werkstatt im UG
- + zahllose Abstell- und Gestaltungsmöglichkeiten in den geräumigen Fluren
- + Treppenlift vom UG bis ins OG, abbaubar.

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Die DG-Wohnung wird z.Zt. noch sporadisch bewohnt, Renovierungsarbeiten können nach Absprache aber sofort beginnen, der Einzug erfolgt dann ebenfalls nach Absprache.

Lassen Sie die großzügige Raumaufteilung und das Gestaltungspotenzial dieses Hauses auf sich wirken und entdecken Sie die vielfältigen Möglichkeiten – am besten bei einer persönlichen Besichtigung, immer mittwochabends und samstagvormittags.

Das Haus wird ausschließlich von privat zu privat provisionsfrei verkauft, deshalb bitte KEINE Makleranfragen!!

Der angegebene Preis bildet eine Verhandlungsbasis - jedoch bitte nur seriöse Anfragen – „Was ist letzte Preis“-Anfragen u.Ä. werden nicht beantwortet.

**Lage**

Das Wohngebiet:

Das Haus liegt in einer ruhigen Wohnstraße, 30er-Zone, direkt in unverbaubarer Lage einem Grünstreifen mit dem Lindenbach. Zwei Bushaltestellen befinden sich direkt vor dem Grundstück. Zum Stadtzentrum sowie zum Bahnhof sind es 10 Gehminuten und 3 Fahr-Minuten zur A81 Richtung Heilbronn/Singen. Ein Sportplatz sowie das Ditzinger Freizeitbad und die Stadthalle sind nur 5 Gehminuten entfernt. In der anderen Richtung gehend, erreichen Sie innerhalb einer halben Stunde den „Grünen Heiner“, eines der Wahrzeichen und Erholungsgebiete des Oberen Strohäus mit Aussichtsplattform.

Ditzingen - am Puls des Wirtschaftslebens:

Ideal zwischen den Großstädten Stuttgart, Leonberg und Ludwigsburg liegt die 25.000 Einwohnerstadt Ditzingen. Mit seinen 80 Vereinen, großzügigen Sport- und Freizeitanlagen, seinem attraktiven Stadtzentrum mit zahlreichen Läden und Cafes bietet Ditzingen Lebensqualität par excellence. Alle Schularten (bis Gymnasium) sowie Kitas sind vorhanden – sogar in Gehweite. Zahlreiche Allgemein- und Fachärzte haben sich in Ditzingen angesiedelt.

Als bedeutender Wirtschaftsstandort bietet Ditzingen mit den Globalplayern Thales, Hitachi, Trumpf, Gretsch Unitas uvm. und den benachbarten Industriegebieten in Weilimdorf, Gerlingen, Leonberg, Schwieberdingen (Bosch, Siemens) ein „who is who“ der attraktiven Arbeitgeber. Zumal man dank der idealen Verkehrsanbindung an B 295 nach Stuttgart und der A81 nahe dem Autobahndreieck Leonberg schnell in alle Ecken der Republik gelangen kann. Ein hervorragend ausgebautes Bus- und S-Bahn-Netz sowie ein flächendeckendes Fahrradwegenetz bieten ein perfektes Umfeld für Ihr neues Zuhause.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	158,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Eingangsseite

# Exposé - Galerie



Vorgarten mit Ölschacht



Flur im EG



Wohnküche-1 EG

# Exposé - Galerie



Wohnküche-2 EG



sonniges Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Tageslicht-WC im EG



Vorratskammer im EG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Nord-Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Süd-Schlafzimmer OG



Tageslichtbad OG



Flur DG

# Exposé - Galerie



Flur DG



Zimmer1 DG

# Exposé - Galerie



Küche DG



Tageslichtbad DG

# Exposé - Galerie



Dachbalkon



Kellerflur



Heizraum UG

# Exposé - Galerie



Wirtschaftsraum UG



Tiefer Keller

# Exposé - Galerie



Garten



Vorgarten

# Exposé - Galerie



Blick auf die Straße



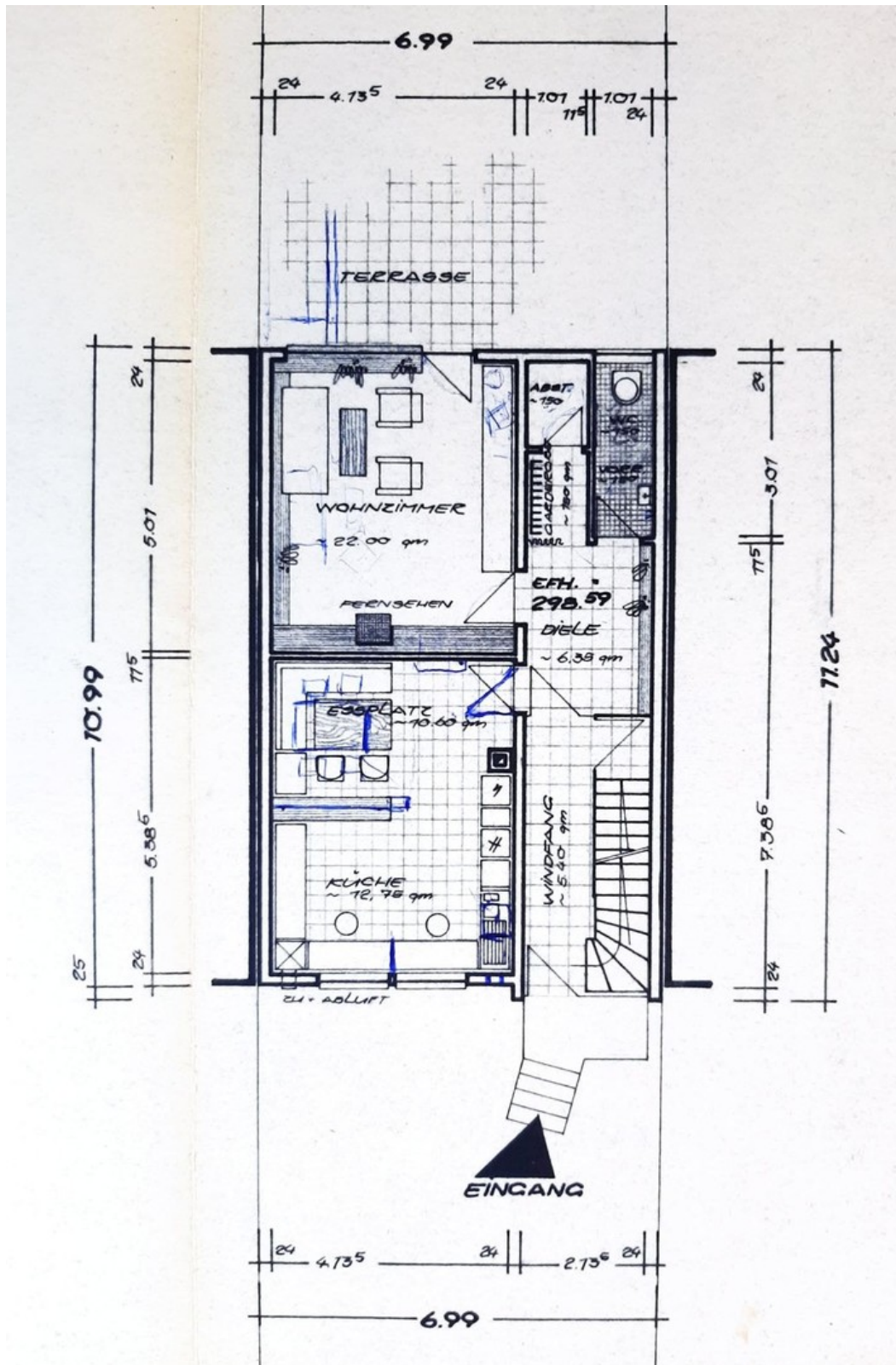
Blick Richtung Stadt

# Exposé - Galerie



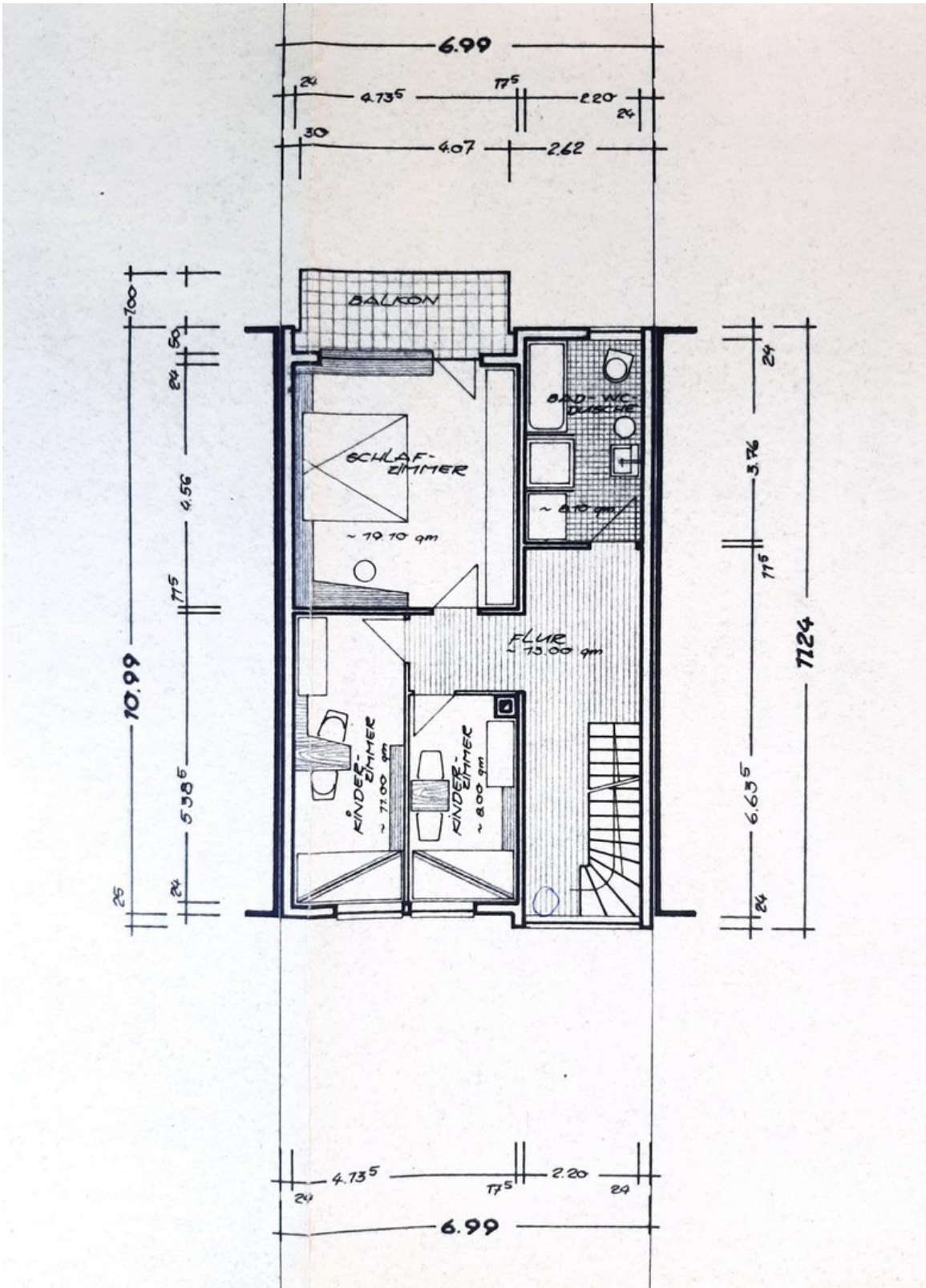
überdachte Terrasse

# Exposé - Grundrisse



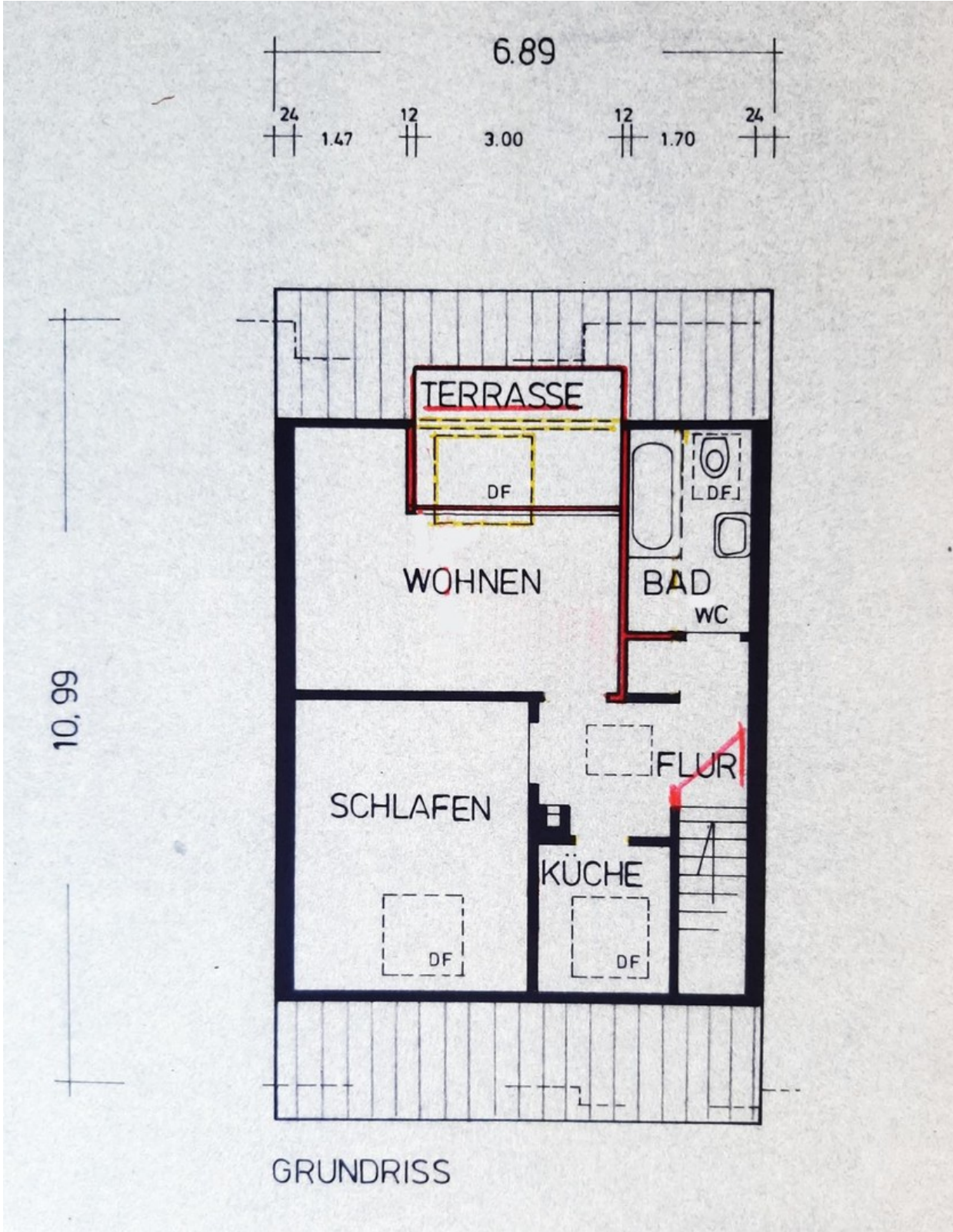
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



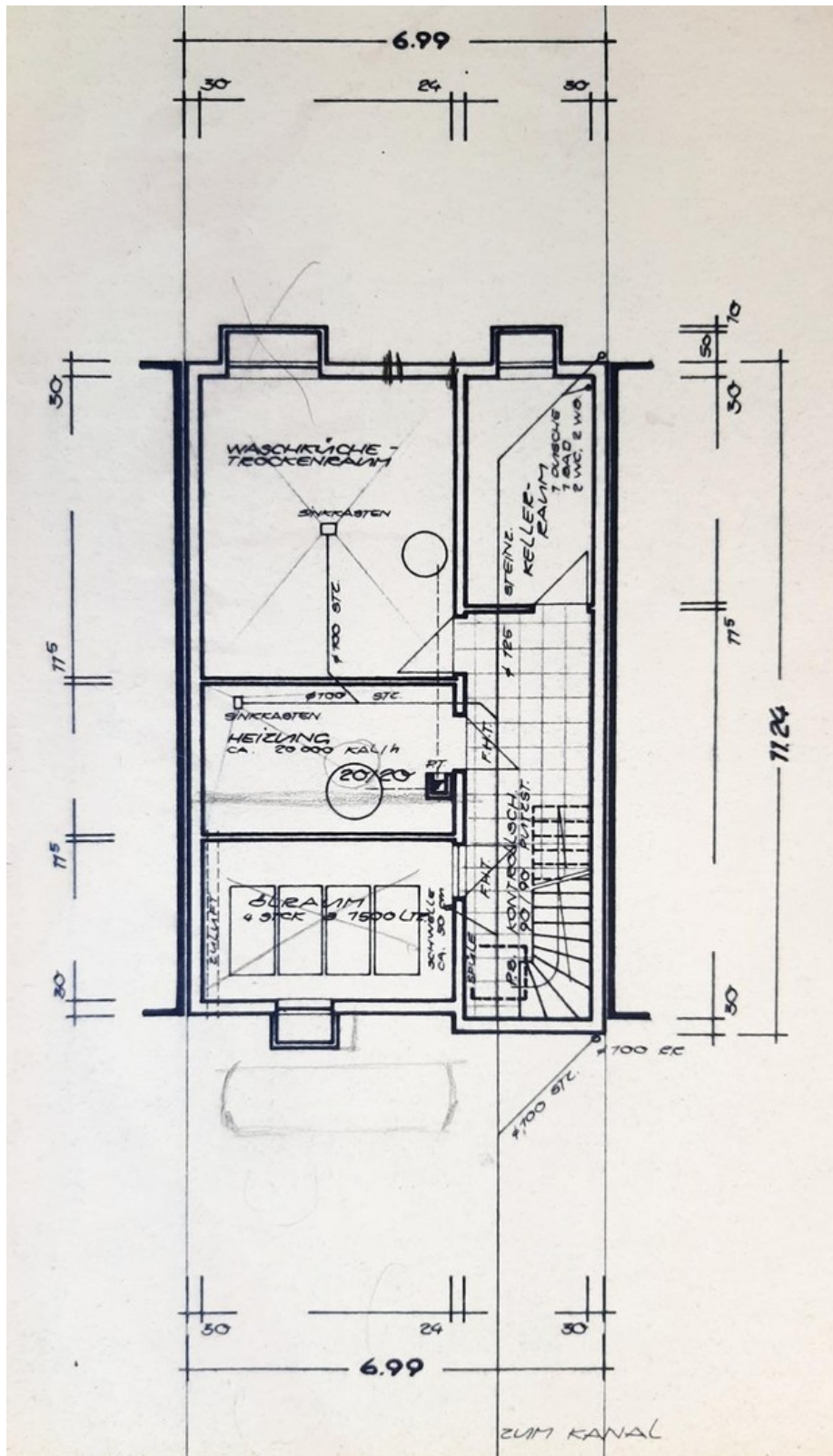
Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

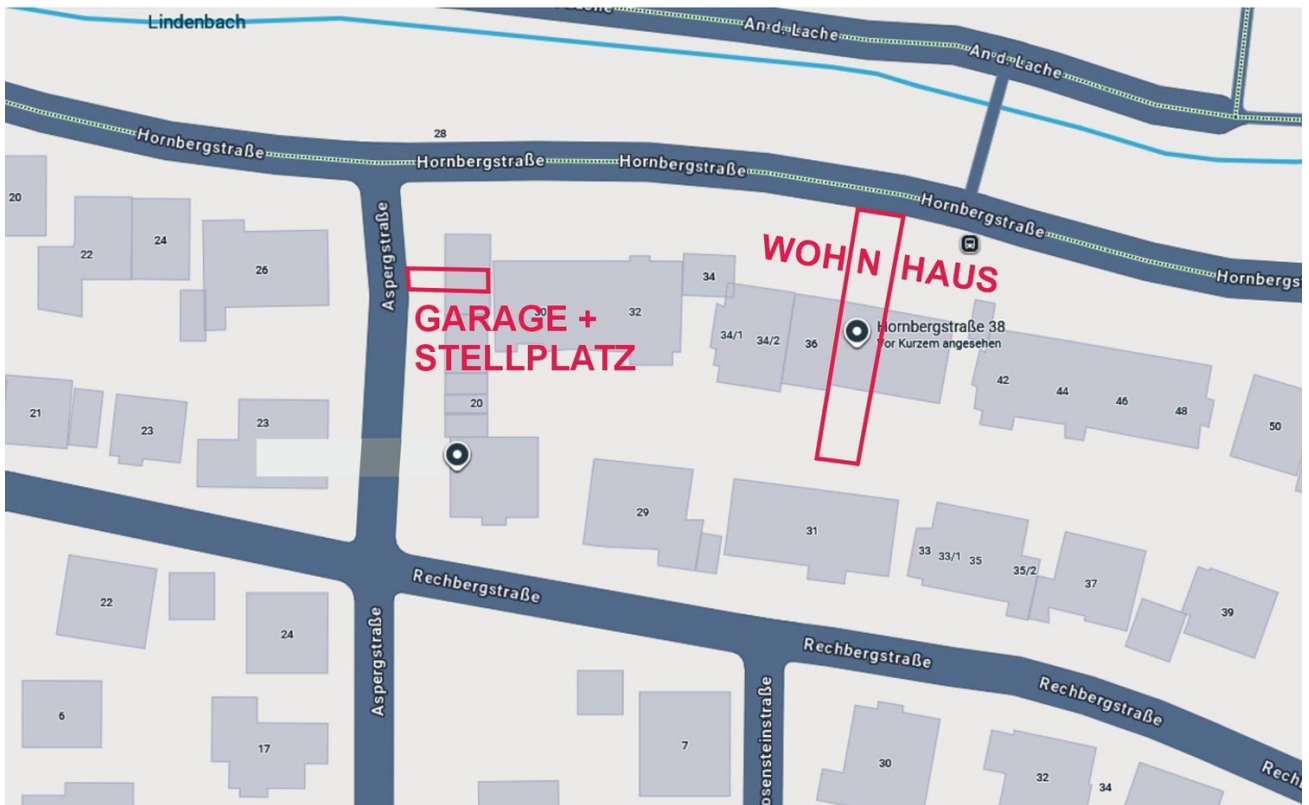
# Exposé - Grundrisse



Untergeschoss



# Exposé - Grundrisse



Lageplan mit Garage und Stellp



Lageplan auf Googlemaps

# Exposé - Anhänge

## 1. Bedarfsausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Gültig bis: **05.05.2036**

Registriernummer: **BW-2026-006378029**

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus, zweiseitig angebaut		
Adresse	Hornbergstraße 38 71254 Ditzingen		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1968		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1986		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	250	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Heizöl		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> 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 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)  
Frieder Neubauer M.Eng. Energieeffizienz-Experte  
m.v.n. energy GmbH  
Sternstraße 121  
20357 Hamburg



Unterschrift des Ausstellers

*F. Neubauer*

Ausstellungsdatum **05.05.2026**

<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

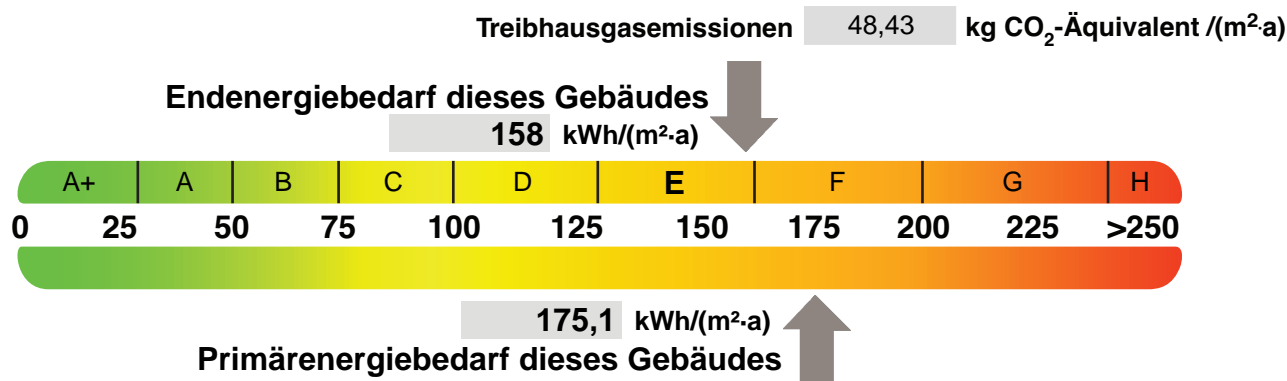
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006378029

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 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

158 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>:  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 <sup>3</sup>

- 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 Wärmebereitstellung <sup>5</sup> :	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage:	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup> :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe <sup>8</sup> :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt<sup>9</sup>:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE <sup>10</sup> :
	%
	%
	Summe <sup>8</sup> :

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

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



## 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<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> Mehrfachnennungen möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> 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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

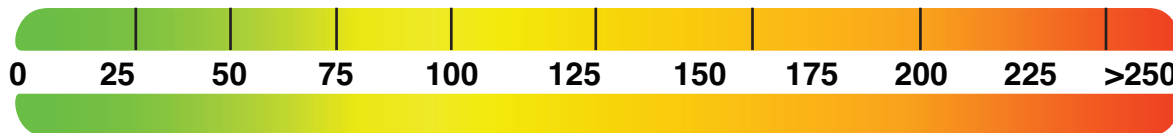
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BW-2026-006378029

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen            kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

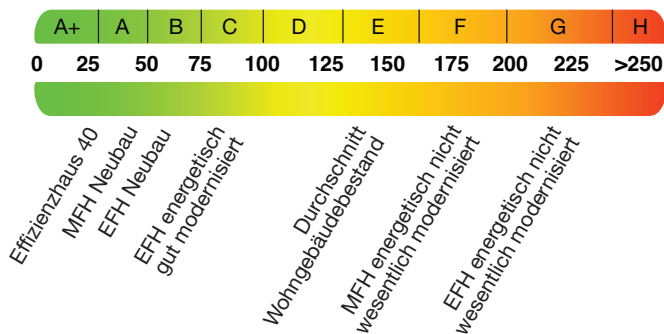
kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energiever-brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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<sub>N</sub>) 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> 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2026-006378029

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
1	Außenwand gg. Außenluft	Noch ungedämmte Wandbereiche möglichst ökologisch dämmen (z.B. WDVS, Innendämmung etc.)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch durch moderne Fenster mit Wärmeschutzverglasung	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Wärmeerzeuger	Modernisierung mit zeitgemäßen Anlagenkonzept (z.B.: Wärmepumpe, Nah-/Fernwärme...)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Sonstiges	Photovoltaik-Anlage installieren	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16.10.2023

## 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 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 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 erneuerbaren 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 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