

# Exposé

## Wohnung in Stuttgart

### Möblierte, voll vermietete WG-Wohnung in Stuttgart-Zuffenhausen direkt am Bahnhof



Objekt-Nr. OM-456962

#### Wohnung

Verkauf: **270.000 €**

Ansprechpartner:  
Seeger

70435 Stuttgart  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sichere Kapitalanlage mit sofortigem Cashflow – Bereit zur Übernahme!

Diese hervorragend geschnittene Wohnung präsentiert sich in einem absolut neuwertigen Zustand. Sie wurde umfassend und auf den neuesten Stand renoviert und besticht durch eine energetisch hervorragende Substanz. Ein wichtiges Detail für eine zukunftssichere Nebenkosten-Struktur: Die moderne Gas-Etagenheizung wurde erst im Jahr 2023 komplett erneuert.

Das... Objekt ist vollständig möbliert und wird als bereits erfolgreich etablierte und voll vermietete Wohngemeinschaft (WG) verkauft. Es wohnen aktuell zuverlässige Mieter in der Wohnung, sodass für Sie als Käufer keinerlei Leerstandsrisiko oder Aufwand für eine Neuvermietung entsteht.

Die Zimmer wurden nach einem durchdachten "Ready-to-live"-Konzept löffelfertig eingerichtet (Mieter müssen prinzipiell nur noch Kleidung und Hygieneartikel mitbringen). Dieses Konzept garantiert eine dauerhaft extrem hohe Nachfrage auf dem Stuttgarter Wohnungsmarkt.

Auch an die Mikromobilität wurde gedacht: Für Fahrrad-Begeisterte bietet das Gebäude einen außergewöhnlich großen, sicheren Fahrradraum im Untergeschoss. Das Haus selbst ist von gepflegten, weitläufigen Grünanlagen umgeben, die für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen.

Wirtschaftlichkeit & Rendite:

Die Wohnung erwirtschaftet durch die bestehende WG-Vermietung vom ersten Tag an verlässliche und attraktive Mieteinnahmen. Detaillierte Angaben zu den aktuellen Mieteinnahmen, lassen wir Ihnen auf Anfrage gerne zukommen. Eine ideale, vollkommen unkomplizierte Gelegenheit für Investoren, die eine bereits funktionierende Immobilie mit sofortigem Ertrag suchen.

## Ausstattung

Heizung & Energie: Gas-Etagenheizung (2023 erneuert). Der offizielle Energieausweis bezieht sich auf den gesamten Baukörper und fällt daher höher aus. Der tatsächliche Bedarfswert dieser spezifischen Wohneinheit liegt dank der Lage als Mittelwohnung jedoch bei effizienten 80 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Ausstattung & Sanierungsstand:

Genauso wie die Heizungsanlage der Wohnung wurde auch das Badezimmer im Jahr 2023 komplett modernisiert.

Boden: Verlegt wurden großformatige, dunkle Feinsteinzeug-Fliesen, die einen modernen Kontrast zu den Wänden bilden.

Wände: Die Wände sind zeitlos mit großen, weißen Fliesen ausgestattet, die optisch Weite erzeugen und pflegeleicht sind.

Wanne/Dusche: Im hinteren Bereich befindet sich eine helle Badewanne, die auch als Dusche genutzt werden kann.

Sanitärobjekte: Zur Ausstattung gehören ein modernes Waschbecken mit passendem Unterschrank für zusätzlichen Stauraum sowie ein wandhängendes WC (teilweise im Vordergrund sichtbar).

Weitere Einbauten: Ein großer Spiegelschrank über dem Waschbecken sorgt für Funktionalität. Der installierte moderne Wäschetrockner (links im Vordergrund) ist Teil des "Ready-to-live"-Konzepts und steht den Mietern zur Verfügung. Mehrere praktische Ablageregale und Handtuchhalter an der rechten Wand runden das Angebot ab.

Lage & Belichtung:

Das Badezimmer ist als Tageslichtbad konzipiert. Die Lage am Ende des Flurs (mit Blick auf das Fenster) sorgt für eine helle Atmosphäre. Das Milchglas-Fenster im Bad bietet optimalen Sichtschutz bei gleichzeitig hoher Lichtdurchlässigkeit. Für eine optimale Belüftung ist dank des Fensters und eines zusätzlichen Abluftgitters gesorgt.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Urbane Lage in Stuttgart-Zuffenhausen – Perfekte Infrastruktur & Top-Arbeitgeber direkt vor der Tür

Die Wohnung befindet sich in einer der strategisch besten Lagen von Stuttgart-Zuffenhausen (Ohmstraße) und bietet eine unschlagbare Kombination aus urbaner Mobilität, erstklassigen Einkaufsmöglichkeiten und hohem Freizeitwert – genau die Faktoren, die eine WG-Vermietung langfristig so erfolgreich machen.

### 1. Sensationelle Verkehrsanbindung (ÖPNV & Auto)

Der Bahnhof Stuttgart-Zuffenhausen liegt nur ca. 100 Meter entfernt. Von hier aus verkehren gleich vier S-Bahn-Linien im dichten Takt (ca. alle 5 Minuten). Die Fahrzeit direkt in die Stuttgarter Innenstadt beträgt gerade einmal 10 Minuten. Die S-Bahnen bieten zudem Direktverbindungen im 2-Zug-System in die Richtungen Ludwigsburg (Bietigheim/Marbach) sowie Leonberg, Weil der Stadt und Böblingen.

Ergänzt wird das Angebot durch den Busbahnhof auf der anderen Seite der Gleise mit zahlreichen Linien, unter anderem Direktverbindungen nach Feuerbach sowie in Richtung Schwieberdingen und Vaihingen/Enz. Autofahrer profitieren von der schnellen Erreichbarkeit der nahegelegenen Bundesstraßen (B10/B27) und dem direkten Anschluss an die Autobahnen.

### 2. Einkaufsmöglichkeiten & Gastronomie für den täglichen Bedarf

In einem bequemen Radius von nur 200 bis 400 Metern finden die Bewohner alles für den täglichen Bedarf: Große Verbrauchermärkte und Discounter wie REWE, Aldi, Lidl, Action und ein E-Center sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Zudem bietet das direkte Bahnhofsumfeld verschiedene Bäckereien, Cafés und Restaurants – ideal für das unkomplizierte WG-Leben.

### 3. Freizeit, Sport & Natur

Trotz der zentralen Lage kommt der Erholungsfaktor nicht zu kurz. Der wunderschöne Stadtwald ist nur ca. 200 Meter entfernt und lädt zu Joggingrunden oder Spaziergängen ein. Im Umkreis von 400 Metern befinden sich mehrere Sportplätze. Das nahegelegene Frei- und Hallenbad mit Rutsche, eine große Boulderhalle sowie ein Baumwipfel-Kletterpfad bieten ein abwechslungsreiches Sport- und Freizeitprogramm direkt in der Nachbarschaft.

### 4. Wirtschaftsstarkes Umfeld (Der Job-Motor als Vermietungsgarant)

Die Lage ist ein absoluter Magnet für Fachkräfte, Projektmitarbeiter, Studierende und Praktikanten. Weltbekannte Großunternehmen und Top-Arbeitgeber wie PORSCHE (Werk Zuffenhausen fußläufig bzw. nur eine S-Bahn-Station entfernt), Bosch, Nokia und Behr (MAHLE) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dies garantiert der Wohnung auch in Zukunft eine exzellente Vermietbarkeit und eine bonitätsstarke Mieterklientel.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	233,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Flur Richtung Eingang/Ausgang

# Exposé - Galerie



Flur



Flur zu Zimmer 1 und 2



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1

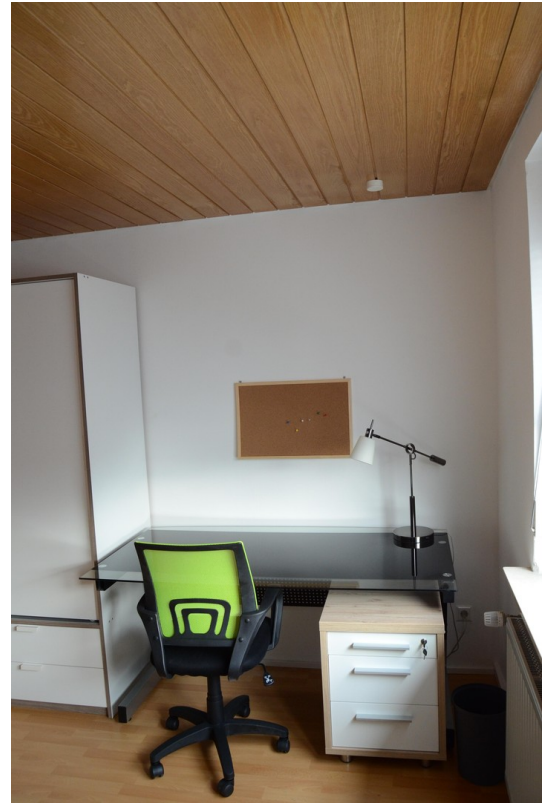


Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3



# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013


Gültig bis: 25.11.2028

Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2018-002375847

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Ohmstraße 1a-c, 70435 Stuttgart		
Gebäudeteil	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1966		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	durchschnittlich 1996		
Anzahl Wohnungen	21		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	1.428,2 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

## 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 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:

Tim Schröder  
Gebäudeenergieberater (HWK)  
Hedelfinger Str. 98E  
70329 Stuttgart

26.11.2018  
Ausstellungsdatum

  
Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

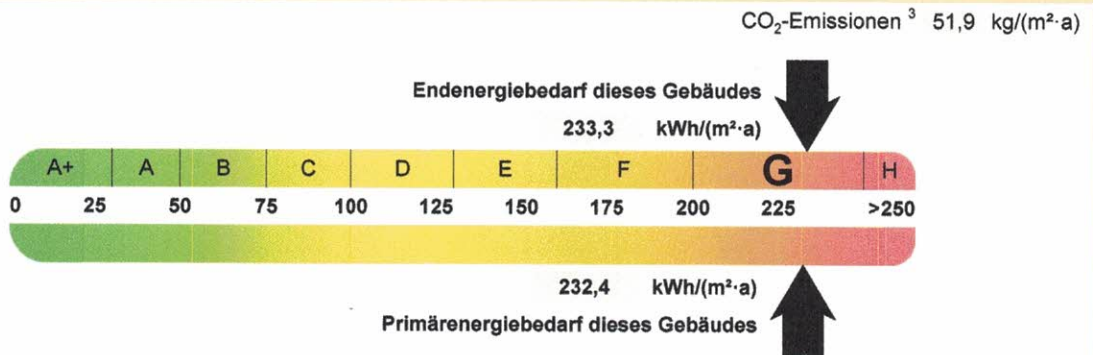
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2018-002375847

2

## Energiebedarf



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 232,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 91,1 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>'

Ist-Wert 1,42 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,70 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 § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

233,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

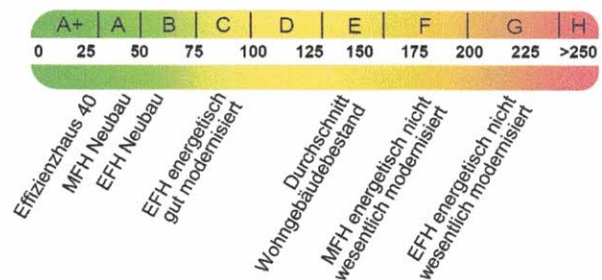
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

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

<sup>6</sup> nur bei Neubau

<sup>5</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

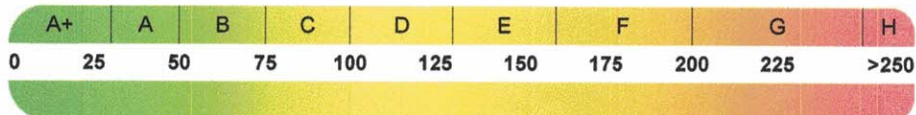
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2018-002375847

3

## Energieverbrauch



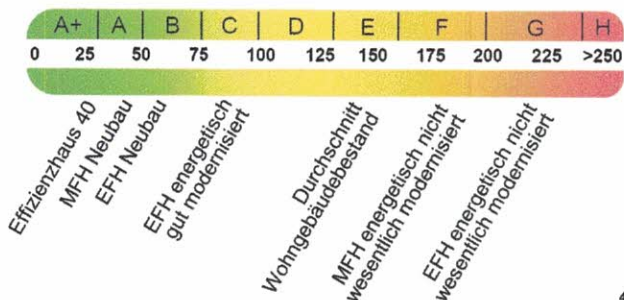
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie



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.

4

## 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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

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

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

BW-2018-002375847

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	Fenster	Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Dach	Dachdämmung um 16 cm, Dämmung der obersten Geschossdecke um 24 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Wände	Außendämmung um 14 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Keller	Dämmung der Kellerdecke von unten um 10 cm, WLS 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Tim Schröder, Gebäudeenergieberater (HWK), Schornsteinfegermeister  
Hedelfinger Str. 98E, 70329 Stuttgart

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

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

## 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 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<sup>2</sup>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H^T$ ). 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 verschärften 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 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.

### 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.

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