

Exposé

Hotel in Dillingen

Übernehmen & direkt Geld verdienen - Hotel- Restaurant+Wohnung am Power4Steel Standort



Objekt-Nr. OM-463669

Hotel

Verkauf: **840.000 €**

Ansprechpartner:
Konstantinos Georgopoulos

Weinligstr. 21
66763 Dillingen
Saarland
Deutschland

Baujahr	1952	Etage	2. OG
Grundstücksfläche	342,00 m ²	Gesamtfläche	650,90 m ²
Etagen	2	Neben-/Lagerfläche	252,09 m ²
Zimmer	6,00	Gastronomiefläche	246,51 m ²
Energieträger	Fernwärme	Garagen	1
Übernahme	sofort	Parkflächen	3
Zustand	saniert	Restaurantplätze	110
Badezimmer	6	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Gemischte Gewerbeimmobilie in zentraler Ecklage Dillingens: genehmigter Gastronomie- und Hotelbetrieb mit Privatwohnung (552,83 m² Nutzfläche + 98,07 m² Wohnfläche WoFIV). Baujahr 1952, Kernsanierung 2005, Dacherneuerung 2010, vollständig ausgestattet, sofort betreibbar – kein Investitionsstau.

Die Vision: Dieses Haus ist mehr als ein Gebäude – es ist eine strategische Antwort auf einen klar absehbaren strukturellen Bedarf. Dillingen steht im Zentrum der Power4Steel-Transformation der saarländischen Stahlindustrie (Gesamtinvestitionsvolumen rund 4,6 Mrd. EUR). Täglich rund 1.500 externe Arbeitskräfte allein in Dillingen bis 2032 – Monteure, Fachkräfte, Ingenieure und Projektleiter – sichern eine mehrjährige, strukturelle Nachfrage nach Übernachtung und Gastronomie. Dieses Objekt liegt mittendrin. 80% Auslastung ist unter diesen Bedingungen ein konservativer Ansatz.

Objektart

- Gemischt genutzte Immobilie, voll unterkellert, Ecklage Innenstadt Dillingen
- Genehmigter Gastronomie- und Hotelbetrieb, private Wohnräume
- Kernsanierung 2005, Dach 2010 erneuert, kein Investitionsstau
- Solarthermie (Warmwasser), Fernwärmeanschluss, optimale Südausrichtung
- Primärenergieklasse B (Wohnbereich), GEG-konform (Gewerbe), PV-Nachrüstung möglich

Kellergeschoss – Logistik auf Profi-Niveau

- Lager- und Technikräume, Weinkeller, Getränk Kühlraum, Kühlraum für Küche
- Damen- & Herren-WC, Waschraum, 2 Regenwasserspeicher für Grünanlagen
- Separater Lieferanteneingang über Hinterhof, Garage mit Durchreichefenster zur Küche
- Umzäunter Hinterhof mit 2 privaten Stellplätzen

Erdgeschoss – Gastronomie mit hoher Kapazität

- Restaurant: Hauptraum ca. 40 Plätze, Nebenraum ca. 30 Plätze, Bartheke
- Demontierbare Sommerterrasse ca. 40 Plätze (Saison)
- Großküche für Spitzenbetrieb, geeignet für Catering und Betriebsverpflegung

Obergeschoss – Wohnen & Gewerbe

- Privatwohnung: 98,07 m² WoFIV, 5 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Terrasse ca. 13 m²
- Frühstücksraum (13,34 m²) und Ausstellungsraum (29,17 m²) – genehmigte Gewerbeflächen

Hotel – Sofort einsatzbereit

- 6 Zimmer, 12 Betten, jedes Zimmer mit eigenem Bad
- Doppelzimmer mit Betten auf Schienen – flexibel als EZ oder DZ nutzbar
- Separater Hoteltrakt mit Brandschutztür

Speicher / Dachgeschoss

- Ausgebauter Speicher (ca. 56 m²) – aktuell als Lager genutzt
- Keine Nutzungsänderungsgenehmigung geplant, kein Ertragsansatz im Bewertungsmodell

Investorenperspektive – Substanz trifft Zukunft

- Stabile, diversifizierte Ertragsquellen: Gastronomie, Hotel, Wohnen, Gewerbeflächen
- Ertragswert 895.000 EUR (Modellansatz nach ImmoWertV) – Angebotspreis 840.000 EUR VB
- ~1.500 externe Arbeitskräfte täglich in Dillingen bis 2032 – struktureller Kundenstrom
- Sehr geeignet für Monteurzimmer, Boardinghouse, Businesshotel oder B2B-Konzept
- Provisionsfrei – Direktverkauf durch die Eigentümer. Käuferersparnis über 29.000 EUR.
- inkl. Inventar ca. 50.000 EUR

△ KEINE MAKLERANFRAGEN – Makler sind ausdrücklich ausgeschlossen. Auf Makleranfragen wird nicht geantwortet und keine Provision gewährt.

Alle Angaben ohne Gewähr. Flächenangaben basieren auf der Flächenberechnung vom 18.02.2005 durch ein Architektur- und Sachverständigenbüro. Ertragsprognosen sind Modellansätze nach ImmoWertV und stellen keine Garantie tatsächlich erzielbarer Einnahmen dar. Der Speicher/DG ist nicht als Wohnraum genehmigt und im Ertragswert nicht angesetzt. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Stand: Juni 2026.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie bietet enormes Potenzial für einen Käufer, der das bestehende Geschäftsmodell fortführen und gleichzeitig die Möglichkeit hat, das Konzept weiter auszubauen.

Die Kombination aus Restaurant, Hotelzimmern und eine private Wohnung eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. So könnte das Hotel durch eine Erweiterung des gastronomischen Angebots noch attraktiver für Gäste werden.

Ein besonders interessantes Potenzial liegt in der wachsenden Nachfrage nach Übernachtungen aus der Stahlindustrie. Durch den grünen Umbau der Stahlproduktion in der Region Dillingen wird eine enorme Zunahme an Fremdfirmen erwartet, die im Zuge dieses Transformationsprozesses verstärkt in der Region tätig sein werden. Dies führt zu einer steigenden Nachfrage nach Hotel- und Gastronomiebetrieben, die den Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten und Verpflegung für die anreisenden Geschäftsreisenden decken müssen.

Für Investoren bietet das Objekt somit nicht nur eine gute Ausgangslage, um das bestehende Geschäft weiterzuführen, sondern auch eine langfristige Perspektive mit der Möglichkeit, das Hotel als ideale Unterkunft für Fachkräfte und Geschäftspartner der Stahlindustrie auszubauen. Mit einer Erweiterung der Kapazitäten und einer modernen Anpassung an die Bedürfnisse dieser Zielgruppe lässt sich hier eine sehr vielversprechende Zukunft gestalten.

Dillingen/Saar ist eine attraktive Stadt im Saarland, die sowohl historisch als auch kulturell viel zu bieten hat. Die Region zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an die A620 und die Nähe zu Saarbrücken aus. Der Hotelbetrieb profitiert von einer guten Verkehrsanbindung und einer angenehmen, ruhigen Umgebung, die Gästen eine entspannte Atmosphäre bietet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

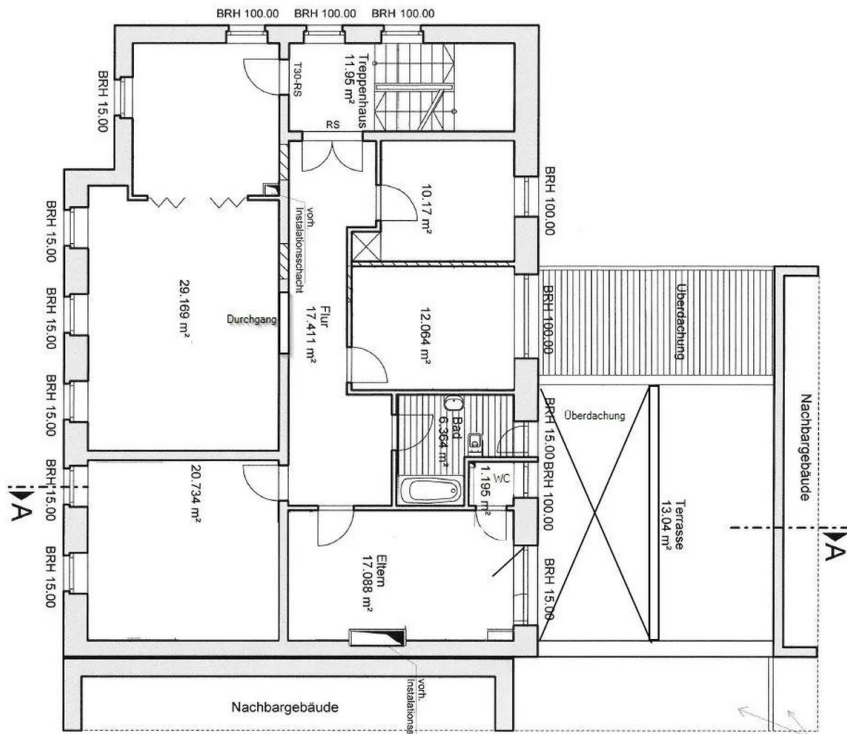


Exposé - Galerie

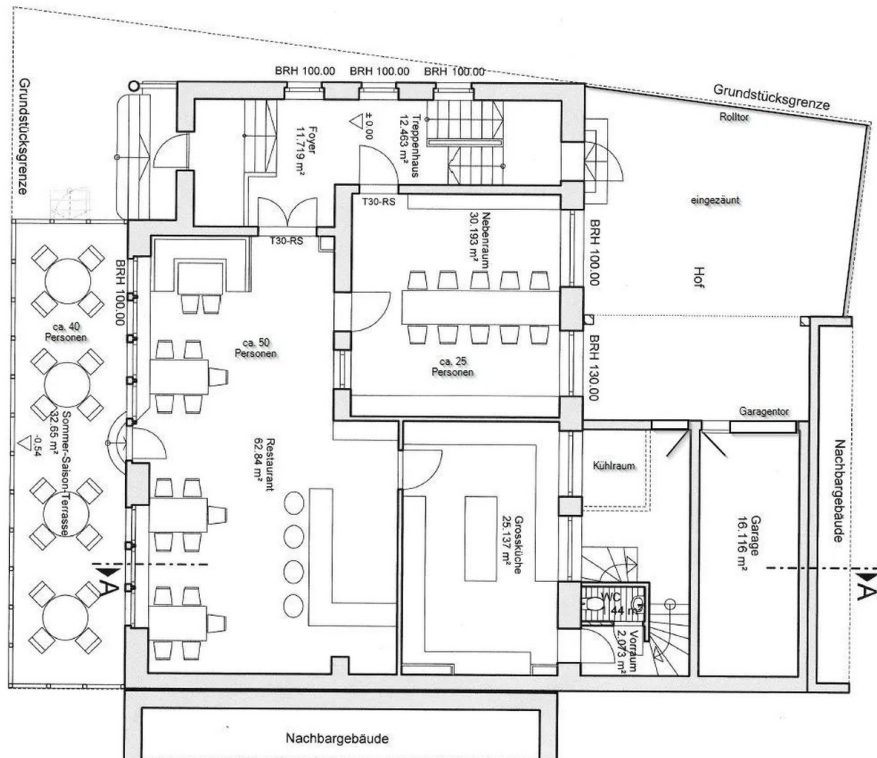


Exposé - Grundrisse

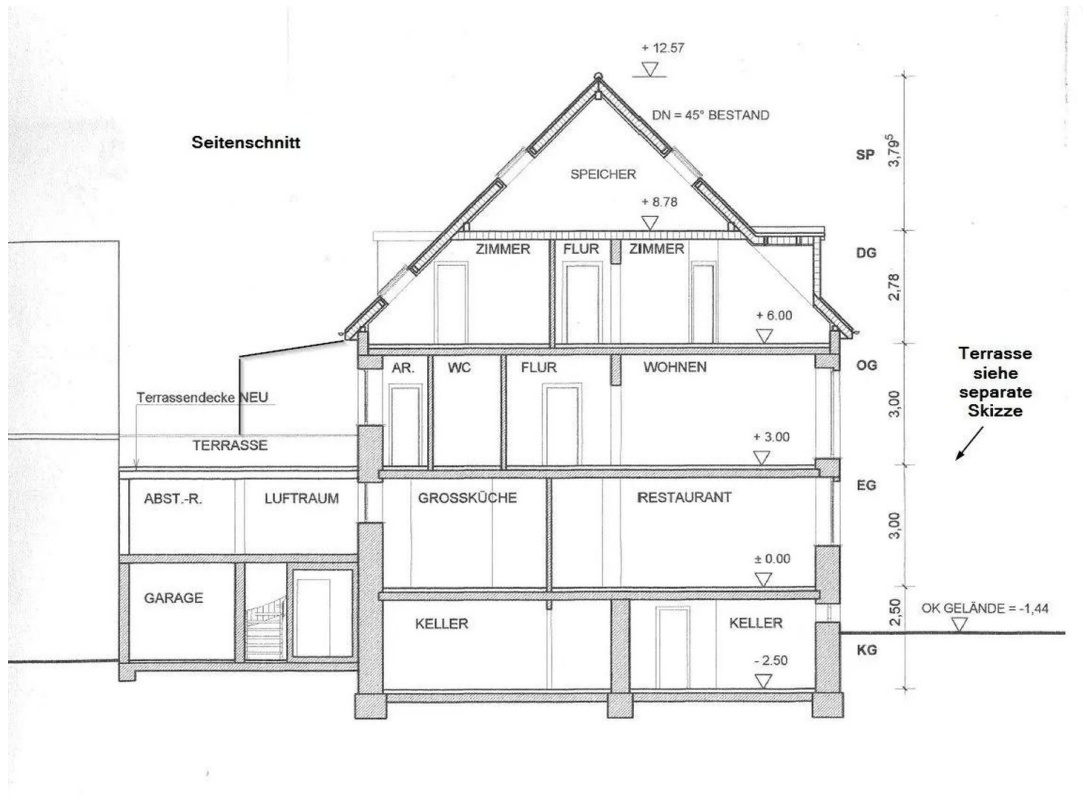
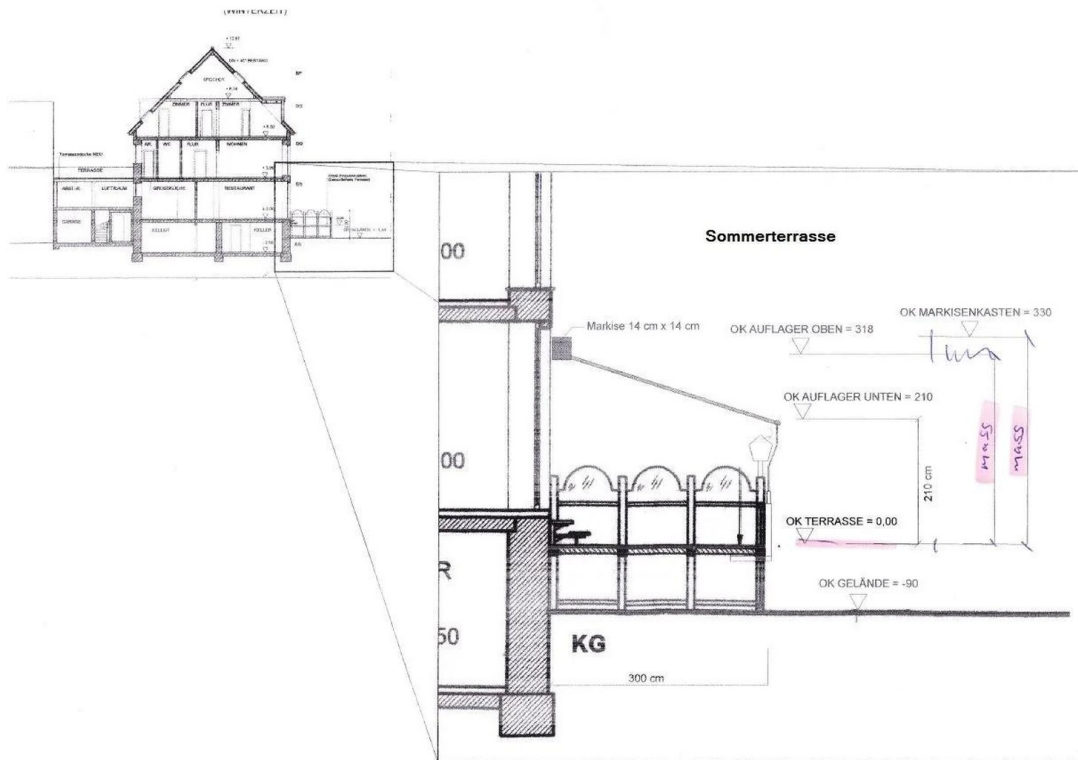
OBERGESCHOSS M 1:100



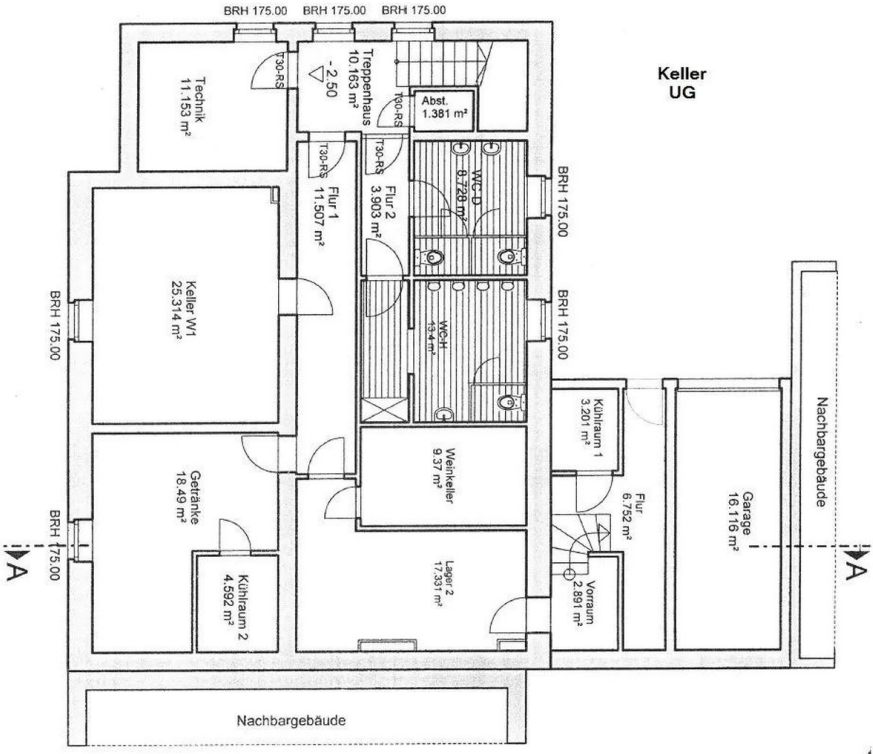
ERDGESCHOSS M 1:100



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.



HOTEL RESTAURANT ZUM SAARDOM

Wo Stahl zur Geschichte wird – und ein neues Kapitel beginnt.

Restaurant · Hotel · Zukunft

Weinligstraße 21 · 66763 Dillingen/Saar · Saarland

1.500

FREMDFIRMENMITARBEITER
TÄGLICH IN DILLINGEN BIS
2032

6

HOTELZIMMER
SOFORT BETREIBBAR

110

RESTAURANTPLÄTZE
INNEN & AUSSEN

2032

STRUKTURELLE
NACHFRAGE
POWER4STEEL
GESICHERT

1. DIE CHANCE – EIN HAUS MIT GESCHICHTE

Ein Haus mit Geschichte – bereit für die Zukunft

Mitten in Dillingen/Saar, an einer der belebtesten Ecklagen der Stadt, steht das Hotel zum Saardom. Ein Haus, das Jahrzehnte lang das pulsierende Herz der lokalen Gastronomie- und Beherbergungslandschaft war. Kernsaniert, vollständig ausgestattet, sofort betreibbar.

Was dieses Objekt heute so besonders macht, ist nicht nur seine Geschichte – es ist seine Lage im Epizentrum einer der größten industriellen Transformationen des Saarlandes. Die **Power4Steel-Initiative** macht Dillingen zum Dreh- und Angelpunkt für tausende Fachkräfte, Monteure und Projektverantwortliche. Und sie alle brauchen ein Zuhause auf Zeit.

„Das Saarland transformiert seine Stahlindustrie – und der Hunger nach Unterkünften, Gastronomie und echten Begegnungsorten wächst schneller als das Angebot.“

Standortanalyse · Dillingen/Saar · 2026

2. STANDORTVORTEIL – POWER4STEEL

Power4Steel: 1.500 Menschen täglich. Bis 2032.

Die saarländische Stahlindustrie befindet sich im tiefgreifendsten Wandel ihrer Geschichte. Im Rahmen der grünen Transformation werden allein in Dillingen täglich rund **1.500 Fremdfirmenmitarbeiter** eingesetzt – Ingenieure, Monteure, Techniker, Projektleiter aus ganz Deutschland und Europa.

Sie pendeln, sie übernachten, sie essen. Und sie suchen genau das, was das Hotel zum Saardom bietet: Verlässlichkeit, Komfort und echte saarländische Gastfreundschaft.

<p>80%</p> <p>Strukturelle Auslastung</p> <p>Bei ~1.500 Fremdfirmenmitarbeitern täglich ist eine Auslastung von 80% nicht optimistisch, sondern konservativ angesetzt.</p>	<p>2032</p> <p>Planungssicherheit bis 2032</p> <p>Die Transformation läuft langfristig. Das bedeutet für den Betreiber eine mehrjährige strukturelle Nachfragesicherheit.</p>
<p>B2B</p> <p>Wochenpendler & Stammgäste</p> <p>Wochenpendler und Langzeitmonteure bringen Kontinuität: weniger Fluktuation, planbare Auslastung, geringerer Verwaltungsaufwand.</p>	<p>+EUR</p> <p>Restaurant als Synergietreiber</p> <p>Übernachtungsgäste werden zu Restaurantgästen. Die Großküche ermöglicht Menü-Angebote für Betriebsmittagessen und Caterings.</p>

3. DAS OBJEKT IN ZAHLEN

<p>6</p> <p>Zimmer</p> <p>12 Betten vollständig eingerichtet</p>	<p>110</p> <p>Plätze</p> <p>70 Innen + 40 Terrasse Restaurant</p>	<p>98</p> <p>m²</p> <p>Privatwohnung 1. OG Wohnfläche WoFIV</p>	<p>342</p> <p>m²</p> <p>Grundstück Flurstücke 88/1 + 88/80</p>
<p>2005</p> <p>KS</p> <p>Kernsaniert kein Investitionsstau</p>	<p>552</p> <p>m²</p> <p>Gesamtnutzfläche DIN 277</p>	<p>840</p> <p>T€</p> <p>Angebotspreis VB inkl. Inventar</p>	<p>895</p> <p>T€</p> <p>Ertragswert (Modell) Baujahr 1952, kernsaniert 2005</p>

4. RESTAURANT – MEHR ALS EIN GASTHOF

Mehr als ein Gasthof – ein Treffpunkt.

Das Restaurant mit 70 Innen- und 40 Außenplätzen ist das Herzstück des Hauses. Die Großküche ist für Spitzenzeiten ausgelegt, die Terrasse ist das Aushängeschild in der Sommersaison.

„Dillingen braucht kein weiteres Schnellrestaurant. Es braucht einen Ort, an dem Projekttreffen, Feierabendbiere und Familienfeste unter einem Dach stattfinden – mit 70 Plätzen im Hauptraum, 30 im Nebenraum und 40 auf der Terrasse.“ **Vision · Hotel zum Saardom**

Monteure schätzen verlässliche Mittagsgesichte. Projektteams buchen Abendtische. Familien feiern Geburtstage. Die Zielgruppe ist so vielfältig wie Dillingen selbst – und Power4Steel bringt täglich neue Gäste direkt vor die Tür.

Potenziale Restaurant	Ansatz
Tagesgeschäft & Mittagsmenü	B2C und B2B Stammkundschaft
Wochenendgeschäft / Feiern	B2C-Stammkundschaft
Catering Fremdfirmen	B2B-Kontrakte möglich
Projektabende / Bankettbereich	25-Pers. Nebenraum

5. SECHS HOTELZIMMER, TAUSENDE MÖGLICHKEITEN

Sechs Zimmer. Tausende Möglichkeiten.

6 Zimmer mit 12 Betten, vollständig eingerichtet und sofort betreibbar. Die Zimmerstruktur ist flexibel: Doppelzimmer auf Schienen lassen sich als Einzel- oder Doppelzimmer nutzen – maximale Belegung, minimaler Aufwand.

4 Zimmer Doppelzimmer	1 Zimmer Einzelzimmer	1 Zimmer Dreibettzimmer
Auch als Einzelzimmer buchbar: Die Doppelbetten lassen sich auf Schienen auseinanderziehen – maximale Flexibilität für jeden Gast.	Das ideale Zimmer für den Wochenpendler. Kompakt, funktional, alles was man braucht – nichts was man nicht braucht.	Flexibel buchbar als DZ oder 3-Bett. Ideal für kleine Projektteams oder Familien, die gemeinsam reisen.
100 € / Nacht	70 € / Nacht	120 € / Nacht

Wochenpreis-Pakete für Monteure, Firmenrechnungen, frühzeitige Buchungsgarantien – das B2B-Geschäft mit Industriekunden ist der stabilste Ertragspfeiler.

6. ERTRAGSPOTENZIAL & WIRTSCHAFTLICHE KENNZAHLEN

Einnahmeposition	Jahresertrag (Ansatz)
Restaurant EG (135,34 m ² , Pacht 10 EUR/m ² /Mon)	16.241 EUR
Privatwohnung 1. OG (98,07 m ² WoFIV × 8,50 EUR)	10.003 EUR
Ausstellungsraum OG (29,17 m ² , 8 EUR/m ² /Mon)	2.800 EUR
Hotel 2. OG (12 Betten × 80% × 295 EUR/Bett/Mon)	42.480 EUR
Stellplätze 2× (40 EUR/Mon) + Garage (75 EUR/Mon)	1.860 EUR
JAHRESROHERTRAG GESAMT	73.384 EUR
./. Bewirtschaftungskosten (10,5%)	-7.705 EUR
./. Bodenwertverzinsung (6,0%)	-4.514 EUR
REINERTRAG	61.165 EUR
× Vervielfältiger (RND 28 J., LZ 6,0%)	13,41
EW bauliche Anlagen	819.973 EUR
+ Bodenwert (342 m ² × 220 EUR/m ²)	75.240 EUR
ERTRAGSWERT (gerundet)	895.000 EUR

ANGEBOTSPREIS: 840.000 EUR (inkl. Inventar ca. 50.000 EUR) |
 PROVISIONSFREI – Direktverkauf | Ertragswert 895.000 EUR |
 Angebotspreis ca. 6 % unter Ertragswert

7. DER WEG NACH VORNE – ZEITLINIE

2026	<p>Übernahme & Sofortstart</p> <p>Das Objekt ist vollständig ausgestattet und sofort betreibbar. Hotel, Restaurant und Wohnung können ohne Investitionspause übernommen werden. Power4Steel-Nachfrage läuft bereits.</p>
2026–27	<p>B2B-Positionierung & Stammkundenbasis</p> <p>Aufbau von Rahmenverträgen mit Fremdfirmen und Industrieunternehmen. Wochenpreise, Firmenrechnungen, Frühstückservice. Das Restaurant etabliert sich als Mittags- und Abend-Treffpunkt.</p>
2027–29	<p>Speicher-Genehmigung (Potenzial)</p> <p>Nach Erteilung der Baugenehmigung: Ausbau des Speichers zur vollwertigen Ferienwohnung (ca. 56 m² GF). Positionierung auf Booking.com, Airbnb – zusätzliche Einnahmequelle.</p>
bis 2032	<p>Strukturelle Volllauslastung</p> <p>Power4Steel garantiert bis 2032 strukturelle Nachfrage. Ein gut positioniertes Hotel zum Saardom schreibt in diesen Jahren seine stabilsten Ergebnisse.</p>

Jetzt ist der richtige Moment.

Das Hotel zum Saardom steht bereit. Ein Haus mit Geschichte, einer soliden Substanz – und dem seltensten aller Standortvorteile: einer gesicherten, strukturellen Nachfrage für die nächsten Jahre.

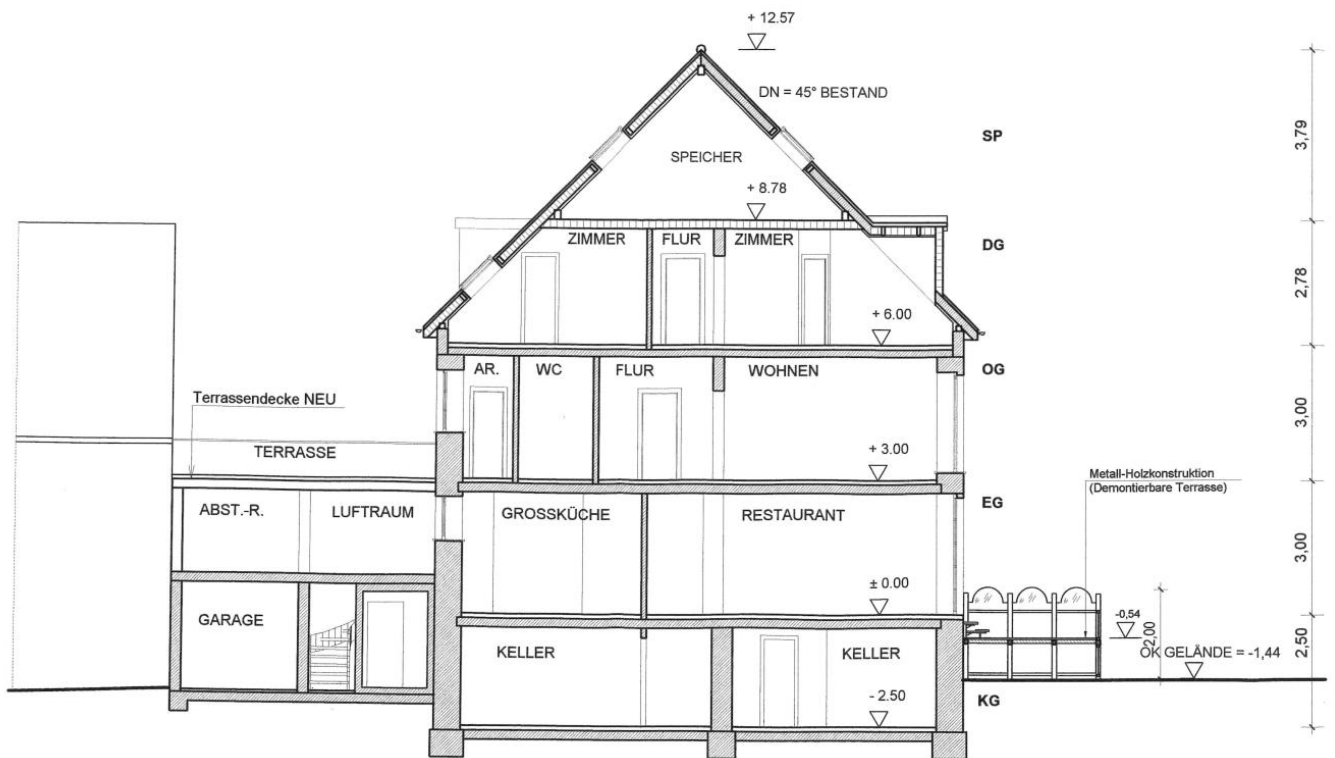
840.000 EUR

Provisionsfrei · Sofort betreibbar

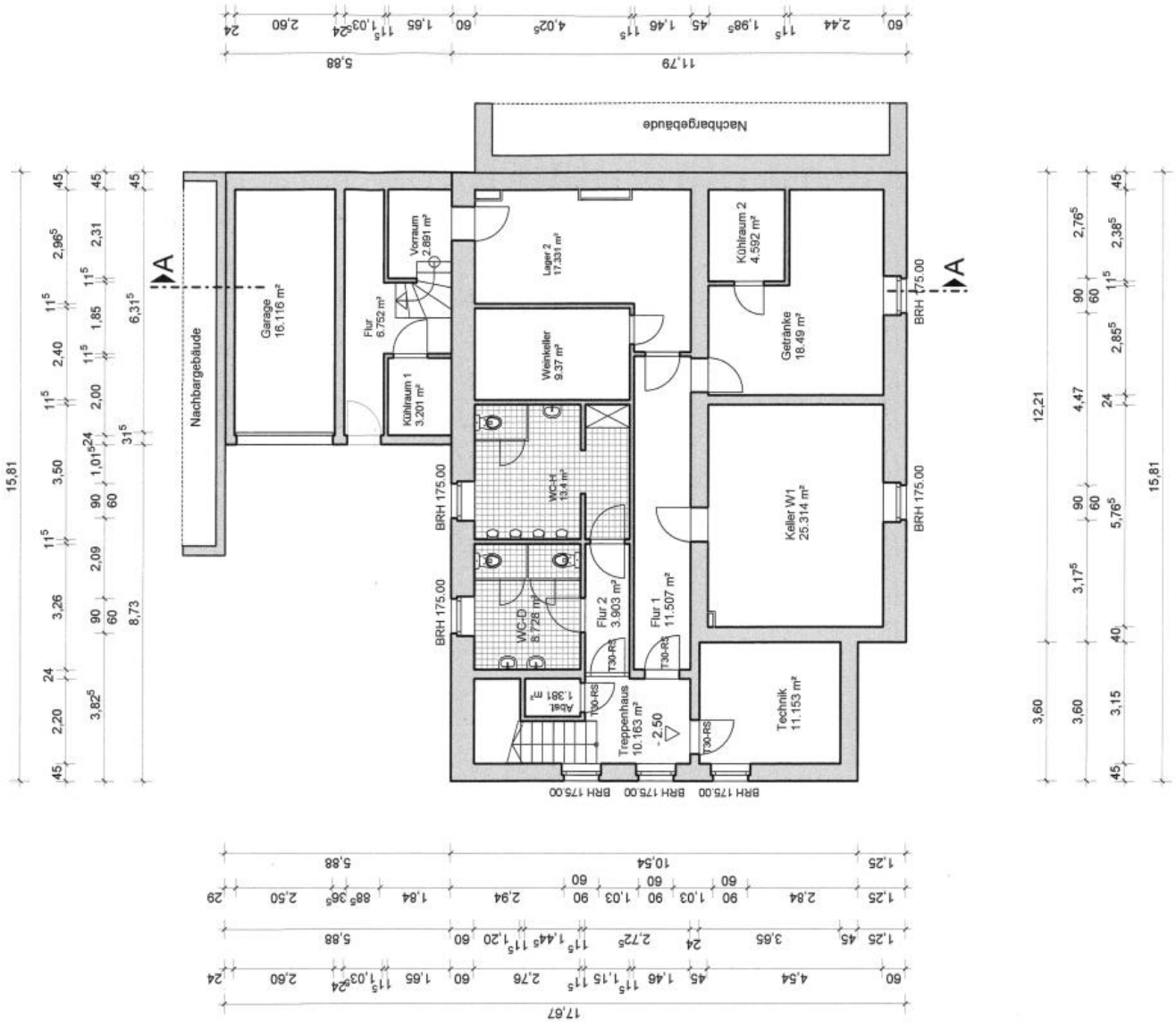
Tel. 01 57 – 71 70 68 31

Weinligstraße 21 · 66763 Dillingen/Saar

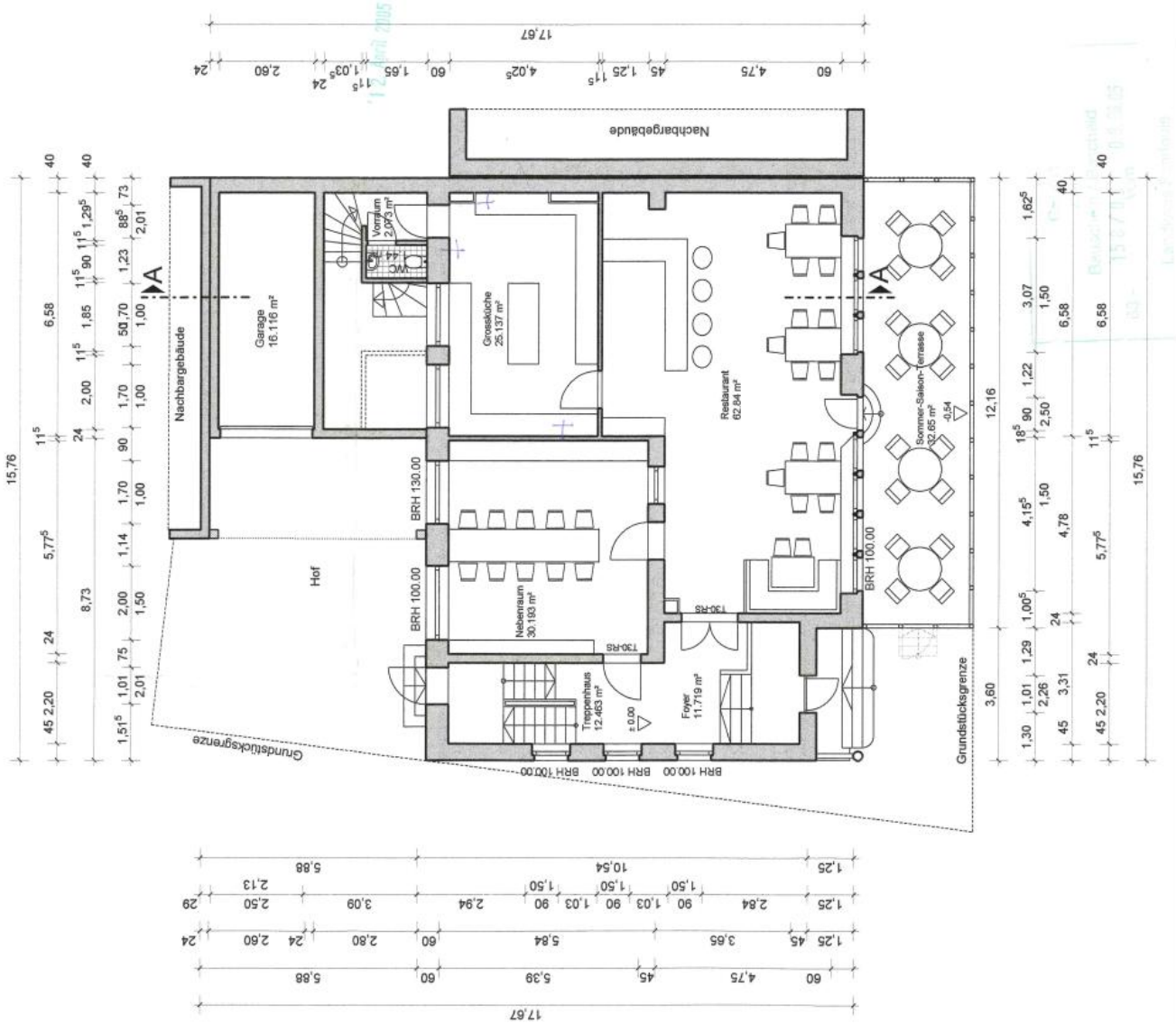




Keller



Erdgeschoss - Restaurant



1. OG – Privatwohnung, Ausstellungs-/Frühstücksraum















**Landesamt für Vermessung,
Geoinformation und Landentwicklung**
Zentrale Außenstelle

Kaibelstrasse 4-6, 66740 Saarlouis
Tel.: 0681/9712-400
Fax: 0681/9712-480
e-mail: zas@vjl.saarland.de

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 31.10.2025

Auftragsnummer: 22894-190441

Flurstück: 88/1
Flur: 4
Gemarkung: Dillingen
Gemeinde: Dillingen/Saar
Kreis: Saarlouis



5469324.67

Maßstab: 1:1000 Meter

Gesetzlich geschützt gemäß § 16 Abs. 7 Saarländisches Vermessungs- und Katastergesetz.
Auszüge aus dem Liegenschaftskataster dürfen von Dritten nur mit Erlaubnis des Landesamtes für Vermessung, Geoinformation und Landentwicklung vervielfältigt, veröffentlicht und verbreitet werden. Einer Erlaubnis bedarf es nicht, wenn Auszüge für eigene, nicht gewerbliche Zwecke vervielfältigt werden.
Die Übereinstimmung des örtlichen Gebäudebestandes mit der Karte wurde nicht geprüft.

Kartennachweise: 10.2.119

Baugenehmigung und Nutzungsrechte

Das Objekt verfügt über eine vollständige, bestandskräftige Baugenehmigung für den Betrieb als Hotel und Gaststätte (Bauschein AZ 63-00158/05, Landkreis Saarlouis, erteilt 08.06.2005). Genehmigt sind Restaurant, Großküche, sechs Hotelzimmer mit eigenem Bad im Dachgeschoss sowie eine Eigentümerwohnung im Obergeschoss.

Der ausgebauter Spitzboden (ca. 56 m² laut Flächenberechnung) bietet Entwicklungspotenzial: Er wird derzeit als Lagerraum genutzt und ist nicht zur Wohnnutzung genehmigt. Eine Umwidmung zu Wohn- oder Gewerbebezwecken ist grundsätzlich beim Bauaufsichtsamt Landkreis Saarlouis zu beantragen und kann das Nutzungskonzept des Objekts erheblich erweitern.

Die Außenterrasse zur Weinligstraße ist als demontierbare Sommerterrasse genehmigt und darf saisonal vom 1. April bis 31. Oktober eines jeden Jahres betrieben werden – eine im Gaststättenbereich übliche und wirtschaftlich attraktive Regelung.

Alle baugenehmigungsrelevanten Unterlagen (Bauscheine, Bescheide, Grundrisse, Flächenberechnungen) liegen vollständig vor und werden dem Käufer im Rahmen der Due Diligence zur Verfügung gestellt.

RECHTLICHER HINWEIS UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

1. Dieses Bewertungsmodell wurde von den Eigentümern auf Basis öffentlich zugänglicher Daten und vorliegender Unterlagen erstellt. Es handelt sich ausdrücklich um kein zertifiziertes Gutachten im Sinne des § 194 BauGB.
2. Alle Flächenangaben basieren auf der Flächenberechnung vom 18.02.2005 (Az. 158/05, Architektur- und Sachverständigenbüro, 54611 Nohn). Abweichungen gegenüber aktuellen Aufmaßen sind möglich.
3. Ertragsprognosen (Mietansätze, Auslastung, Pachtsätze) sind Modellansätze nach ImmoWertV 2021 und stellen keine Zusicherung tatsächlich erzielbarer Einnahmen dar.
4. Steuerliche Berechnungen (AfA, Steuerersparnis, Cashflow) sind indikativ und berücksichtigen keine individuelle steuerliche Situation. Maßgeblich ist stets die Beratung durch einen Steuerberater.
5. Der Bodenrichtwert entstammt BORIS-Saar (amtliche Auskunft). Für Abweichungen gegenüber einem aktuellen Gutachten wird keine Haftung übernommen.
6. Bekannte Mängel und offene Genehmigungsfragen (insb. Speicher/DG) sind im Dossier offen kommuniziert. Für darüber hinausgehende, dem Eigentümer nicht bekannte Mängel wird keine Haftung übernommen.
7. Eine Haftung für Schäden, die durch Nutzung dieser Unterlagen entstehen, wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Arglistig verschwiegene Mängel sind vom Haftungsausschluss ausdrücklich ausgenommen.
8. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Stand: April 2026.

Ertragswertberechnung
Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

ERTRAGSWERTVERFAHREN – Immobilienbewertung

Hotel zum Saardom | Weinligstraße 21, 66763 Dillingen/Saar | Gemischte Nutzung (Restaurant / Wohnen / Hotel)

OBJEKTDATEN	
Objektbezeichnung	Hotel zum Saardom, Weinligstrasse 21, 66763 Dillingen/Saar
Baujahr	1952
Kernsanierung	2005
Dach erneuert	2010
Bewertungsstichtag	25.04.2026

JAHRESROHERTRAG (Ansatz Marktmieten)				
Nutzungseinheit	Fläche (m²) / Einh.	Miete / m² bzw. Einheit (€/Monat)	Jahresrohertrag (€)	Anmerkung
Restaurant EG (Innen + Terrasse)	135,34	10,00	16.241 €	Pacht Gastraum
Wohnung 1. OG – Wohnanteil (nach Abzug Gewerbe)	98,07	8,50	10.003 €	Wohnfläche nach Abzug: Frühstücksraum 13,34 m² + Ausstellungsraum 29,17 m²
Ausstellungsraum 1. OG (29,17 m², genehmigte Gewerbefläche lt. Flächenber. 2005)	29,17	8,00	2.800 €	Gewerbemiete 8,00 EUR/m²/Mon – genehmigt
Frühstücksraum 1. OG (13,34 m², Gewerbe – im Hotelpacht enthalten)	13,34	0,00	-	Kein separater Ertragansatz – Frühstücksbetrieb als Hotel-Synergieraum im Hotelpacht enthalten
Hotel zum Saardom 2. OG (6 Zimmer: 4×DZ, 1×EZ, 1×3-Bett)	12,00	295,00	42.480 €	80% Auslastung (Power4Steel: ~1.500 Fremdfirmenmitarb./Tag bis 2032) 4×DZ(100€) + 1×EZ(70€) + 1×3-Bett(120€)
Speicher (nicht genehmigt, kein Ansatz)	-	-	-	Kein Ansatz
Stellplätze & Garage (Außenanlagen)				
Stellplatz 1 (Hof, umzäunt)	1,00	40,00	480 €	Miete/Monat je Stellplatz – Marktansatz Dillingen
Stellplatz 2 (Hof, umzäunt)	1,00	40,00	480 €	Miete/Monat je Stellplatz – Marktansatz Dillingen
Garage (UG, 16,12 m², hinter Stellplatz 2)	1,00	75,00	900 €	Garagenmiete/Monat – inkl. Nutzung Stellplatz davor
JAHRESROHERTRAG GESAMT			73.384 €	

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN				
Kostenart				
Verwaltungskosten	3,00%	2.202 €		ImmoWertV / Gutachterausschuss
Betriebskosten (nicht umlegbar)	2,00%	1.468 €		Schätzung gemischte Nutzung
Instandhaltungskosten	1,50%	1.101 €		Kernsanierung 2005; ca. 1,5%
Mietausfallwagnis				
SUMME Bewirtschaftungskosten		7.705 €		

Ertragswertberechnung
Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS			
Jahresrohertrag		73.384 €	
– Bewirtschaftungskosten		(7.705 €)	
– Bodenwertverzinsung (Bodenwert × Liegenschaftszins)		(4.514 €)	
REINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGEN		61.164 €	

ERTRAGSWERTBERECHNUNG			
Reinertrag der baulichen Anlagen × Vervielfältiger = Ertragswert bauliche Anlagen			
× Vervielfältiger (Barwertfaktor) aus Kapitalisierungsblatt		13,41	
Ertragswert der baulichen Anlagen		819.973 €	
+ Bodenwert		75.240 €	
+ Besondere objektspezifische Zu-/Abschläge		-	
VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT (gerundet)		895.000 €	

INFO: Speicher wird nicht weiter genehmigt und ist nicht im Ertragswert enthalten (Ansatz 0 EUR). Der Speicher bleibt als ungenehmigter Ausbau bestehen.

RECHTLICHER HINWEIS UND HAFTUNGSAUSSCHLUSS

1. Dieses Bewertungsmodell wurde von den Eigentümern auf Basis öffentlich zugänglicher Daten und vorliegender Unterlagen erstellt. Es handelt sich ausdrücklich um kein zertifiziertes Gutachten im Sinne des § 194 BauGB.
2. Alle Flächenangaben basieren auf der Flächenberechnung vom 18.02.2005 (Az. 158/05, Architektur- und Sachverständigenbüro, 54611 Nohn). Abweichungen gegenüber aktuellen Aufmaßen sind möglich.
3. Ertragsprognosen (Mietansätze, Auslastung, Pachtsätze) sind Modellansätze nach ImmoWertV 2021 und stellen keine Zusicherung tatsächlich erzielbarer Einnahmen dar.
4. Steuerliche Berechnungen (AfA, Steuerersparnis, Cashflow) sind indikativ und berücksichtigen keine individuelle steuerliche Situation. Maßgeblich ist stets die Beratung durch einen Steuerberater.
5. Der Bodenrichtwert entstammt BORIS-Saar (amtliche Auskunft). Für Abweichungen gegenüber einem aktuellen Gutachten wird keine Haftung übernommen.
6. Bekannte Mängel und offene Genehmigungsfragen (insb. Speicher/DG) sind im Dossier offen kommuniziert. Für darüber hinausgehende, dem Eigentümer nicht bekannte Mängel wird keine Haftung übernommen.
7. Eine Haftung für Schäden, die durch Nutzung dieser Unterlagen entstehen, wird – soweit gesetzlich zulässig – ausgeschlossen. Arglistig verschwiegene Mängel sind vom Haftungsausschluss ausdrücklich ausgenommen.
8. Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Stand: April 2026

Ertragswertberechnung
Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

BERECHNUNG DER WOHN- UND NUTZFLÄCHEN – Hotel zum Saardom

Weinligstraße 21, 66763 Dillingen/Saar | Grundlage: Flächenberechnung 18.02.2005 (Architektur- und Sachverständigenbüro)

Lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Berechnungsansatz (Bauplan 2005)	Wohn- u. Schlafräume (WoFIV) m²	Nebenräume m²	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R m²
I KELLERGESCHOSS					
1	Treppenhaus	1,1×2,875+1,1×1,2+2,725×2,2–3%		10,16	
2	Abst.	1,445×0,985–3%		1,38	
3	Flur 1	1,46×8,125–3%		11,51	
4	Flur 2	3,5×1,15–3%		3,90	
5	Technik	3,15×3,65–3%		11,15	
6	Keller W1	0,4×4,35+5,365×4,54–3%		25,31	
7	Getränke	2,44×5,355+2,1×2,855–3%		18,49	
8	Kühlraum 2	1,985×2,385–3%		4,59	
9	Lager 2	2,685×4,075+0,28×1,99+1,525×2,965+1,265×1,46–3%		17,33	
10	Weinkeller	2,4×4,025–3%		9,37	
11	WC-D	3,26×2,76–3%		8,73	
12	WC-H	0,115×1,125+2,76×3,5+1,15×3,5–3%		13,40	
13	Vorraum	1,65×2,31–0,912×0,911–3%		2,89	
Summe I			-	138,22	-
II ERDGESCHOSS					
1	Foyer	3,31×3,65–3%			11,72
2	Treppenhaus	2,2×5,84–3%		12,46	
3	Restaurant	10,96×4,75+0,4×4,35+1,7×6,13+0,45×1,25–3%			62,84
4	Terrasse (×0,5 Ansatz)	(12,04×2,94–3%)×0,5			17,17
5	Großküche	0,28×1,99+6,3×4,025–3%			25,14
6	Nebenraum (Bankett)	5,775×5,39–3%			30,19
7	Kühlraum 1	1,65×2,0–3%		3,20	
8	Flur	(½×0,684×1,051+0,115×0,92)×0,5+1,035×6,39+1,765×1,85–(0,912×0,917+0,855×0,91)–(0,92×1,866+0,115×0,92)–3%		6,47	
9	Garage	2,6×6,39–3%		16,12	
10	Vorraum	1,65×1,295–3%		2,07	
11	WC	1,65×0,9–3%		1,44	
Summe II			-	41,77	147,06

Ertragswertberechnung
Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

III OBERGESCHOSS					
1	Treppenhaus	2,2×5,6-3%		11,95	
2	Frühstücksraum [GEWERBE]	3,5×3,65+0,3×3,25-3%			13,34
3	Ausstellungsraum [GEWERBE]	0,365×0,985+6,255×4,75-3%			29,17
4	Flur	1,46×6,33+0,72×2,15+2,775×2,58-3%	17,41		
5	Wohnen/Essen/Kochen	4,5×4,75-3%	20,73		
6	Bad	1,235×1,56+1,67×2,775-3%	6,36		
7	Kind 1	3,305×3,01+0,72×0,745-3%	10,17		
8	Kind 2	3,09×4,025-3%	12,06		
9	Eltern	0,28×1,99+0,28×1,525+2,97×5,6-3%	17,09		
10	Gäste-WC	1,1×1,12-3%	1,20		
11	Terrasse OG (×0,25 Ansatz)	(9,145×5,88-3%)×0,25	13,04		
Summe III			98,07	11,95	42,51

IV DACHGESCHOSS – Hotelzimmer (6 Zimmer / 12 Betten)					
1	Treppenhaus	(1,0×0,361-½×0,143×1,0+1,0×1,154-½×1,0×0,143)×0,5+½×0,152×1,065+½×1,065×0,152+0,962×1,065+0,91×2,495-3%		4,02	
2	Flur Hotel	1,38×9,5-3%			12,72
3	Zimmer 1 (DZ)	(0,776×1,0-½×0,143×1,0+1,036×1,0-½×0,143×1,0)×0,5+½×0,152×1,065+1,85×2,045+0,915×2,915+1,115×1,245-3%			8,64
4	Du/WC Zi.1	(0,92×1,0-½×0,123×0,856)×0,5+½×0,856×0,123+1,85×0,92-3%			2,12
5	Zimmer 2 (DZ)	(1,396×1,0-½×0,143×1,0+1,681×1,0-½×0,143×1,0)×0,5+½×0,152×1,065+½×1,065×0,152+1,0×1,065+2,965×3,33+0,765×1,05-3%			12,97
6	Du/WC Zi.2	0,9×2,195+0,9×1,18-3%			2,95
7	Zimmer 3 (DZ)	(0,776×1,0-½×0,143×1,0+1,036×1,0-½×0,143×1,0)×0,5+½×0,152×1,065+½×1,065×0,152+1,0×1,065+2,935×2,42+0,41×1,55+1,525×2,83+0,25×1,38-3%			14,03
8	Du/WC Zi.3	(1,43×1,0)×0,5+1,05×1,43+0,9×0,9-3%			2,94
9	Zimmer 4 (DZ)	(0,733×1,0-½×0,143×1,0+1,977×1,0-½×0,143×1,0)×0,5+½×0,707×0,715+1,245×1,815+2,735×3,61+½×1,065×0,152+½×1,065×0,152+1,822×1,065-3%			15,30
10	Du/WC Zi.4	1,7×2,25-½×0,647×0,64-3%			3,51
11	Zimmer 5 (DZ)	(0,671×1,0-½×0,143×1,0+1,611×1,0-½×0,143×1,0)×0,5+½×0,152×1,065+½×1,065×0,152+1,85×1,065+3,61×4,15-3%			17,64
12	Du/WC Zi.5a	(1,25×1,0+0,67×1,5+1,25×1,0)×0,5+1,25×0,92-3%			2,82
13	Du/WC Zi.5b	0,9×2,575+0,235×1,675+0,5×0,185-3%			2,72
14	Zimmer 6 (EZ)	(1,985×1,0+1,0×3,36)×0,5+1,985×2,36-3%			7,14
15	Du/WC Zi.6	(0,89×0,215)×0,5+0,5×0,56+1,295×0,66+0,84×1,675+0,685×0,89-3%			3,15
16	Treppe DG	1,0×2,635-3%			2,56
Summe IV			-	4,02	111,18

V SPITZBODEN (Speicher / Nebenraum – nicht genehmigt)					
1	Speicher (Nebenraum, kein Wohnraum)	(0,839×2,089+3,6×0,839+3,862×0,839+11,714×0,81+8,114×0,839)×0,5+1,25×8,114+3,052×11,714-3%		56,13	
Summe V			-	56,13	-

Ertragswertberechnung
Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

GESAMTÜBERSICHT – WOHN- UND NUTZFLÄCHEN			
Bereich	Wohn- u. Schlafräume (WoFIV) m²	Nebenräume m²	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R m²
I Kellergeschoss (KG)	-	138,22	-
II Erdgeschoss (EG)	-	41,77	147,06
III Obergeschoss (1. OG)	98,07	11,95	42,51
IV Dachgeschoss – Hotel (2. OG)	-	4,02	111,18
V Spitzboden / Speicher (DG)	-	56,13	-
GESAMTWOHNFLÄCHE (WoFIV) – Privatwohnung 1. OG	98,07		
GESAMTNEBENRÄUME (Treppenhäuser, Flure, WC, Lager, Technik, Speicher)		252,09	
GEWERBLICHE / WIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE (Restaurant, Hotel, Küche, Ausst., Frühst.)			300,74
GESAMTNUTZFLÄCHE (ohne Wohnfläche)		552,83	

VI AUSSENANLAGEN (Hof, Stellplätze, Grundstück)			
Außenflächen – nicht in WoFIV/DIN 277 enthalten Flächen aus Kataster/Grundbuch Grundstück gesamt: 342 m² (Flurstück 88/1: 334 m² + 88/80: 8 m²)			
1	Stellplatz 1 (Hof, umzäunt, Gathmannstraße)	lt. Grundriss EG ca. 12,5 m² Kataster-Fläche	12,50
2	Stellplatz 2 (Hof, vor Garage, Gathmannstraße)	lt. Grundriss EG ca. 12,5 m² Flurstück 88/80 (8 m²) – Parkplatz Gathmannstraße	12,50
3	Flurstück 88/80 – Parkplatz Gathmannstraße (Katastergröße)	Grundbuch Blatt 4146: Flurstück 88/80 = 8 m² (lt. Bestandsverzeichnis)	8,00
4	Garage (UG/EG, 16,12 m²) – bereits in KG/EG erfasst	→ Siehe EG-Block: Garage 2,6×6,39–3% = 16,116 m²	16,12
5	Hof / Zufahrt / sonstige Außenfläche (Restfläche)	Grundstück 342 m² minus Gebäude BGF ca. 183,56 m² (lt. Gutachten 2005) minus Anbau ca. 40,4 m² = ca. 118,04 m² Außenfläche	118,00
Summe VI – Vermietbare Außenflächen (Stellplätze + Garage)			41,12
Grundstücksgröße gesamt (Kataster/Grundbuch) – 88/1 + 88/80			342,00

Ertragswertberechnung
Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

HOTELKALKULATION – Hotel zum Saardom | Umsatz- & Pachtherleitung

Hotel zum Saardom, Weinligstraße 21, 66763 Dillingen/Saar | 6 Zimmer | Pachtbasis für Ertragswertverfahren | Standort: Transformationsregion Saarland – Power4Steel

ANNAHMEN

Auslastung (nachhaltig angesetzt)	80,00%				80% – strukturelle Dauernachfrage durch Power4Steel-Transformation: ~1.500 Fremdfirmenmitarbeiter täglich in Dillingen bis 2032. Wochenpendler und Langzeitmonteure sichern nahezu Vollauslastung; 80% ist unter diesen Bedingungen ein konservativer Ansatz.
Betriebstage pro Jahr	360				Ganzjahresbetrieb
Pachtquote (% vom Nettoumsatz)	25,00%				Branchenüblich 20–30% für Kleinhotels
Preis Einzelzimmer (€/Nacht)	70 €				Inkl. Frühstück möglich
Preis Doppelzimmer (€/Nacht)	100 €				Standard DZ
Preis Dreibettzimmer (€/Nacht)	120 €				Auch als DZ/EZ buchbar

ZIMMERDETAILS & UMSATZHERLEITUNG

Zimmertyp	Anzahl Zimmer	Belegung je Zi.	Preis/Nacht (€)	Jahresumsatz (€)	Anmerkung
Doppelzimmer (auch EZ buchbar)	4	Ø 1,7 Pers.	100 €	115.200 €	Annahme: überwiegend als DZ gebucht (4 Zimmer, je 100 €/Nacht)
Einzelzimmer	1	1 Person	70 €	20.160 €	Festes EZ
Dreibettzimmer (flex.)	1	Ø 2,0 Pers.	120 €	34.560 €	Oft als DZ gebucht; Preis 120 € angesetzt
JAHRESUMSATZ GESAMT (Hotel)	6	Zimmer gesamt		169.920 €	

PACHTABLEITUNG FÜR ERTRAGSWERTVERFAHREN

Jahresumsatz Hotel (netto)	169.920 €				Aus Zimmerherleitung oben
Pachtquote (% vom Umsatz)	25,00%				Eingabe in Annahmen
Jahrespacht Hotel gesamt	42.480 €				Ansatz für Ertragswertverfahren
Jahrespacht pro Bett (12 Betten)	3.540 €				4×DZ(2 Betten) + 1×EZ(1 Bett) + 1×3-Bett(3 Betten) = 12 Betten gesamt
Monatspacht pro Bett	295 €				
Monatspacht gesamt	3.540 €				Gesamtpacht je Monat

Ertragswertberechnung
Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

SZENARIOVERGLEICH AUSLASTUNG					
Szenario	Auslastung	Jahresumsatz	Jahrespacht (25%)	Pacht/Bett/Monat	Δ zum Modell
Marktkontext: Normalbetrieb ohne Sondereffekte	50,00%	106.200 €	26.550 €	184 €	Zum Vergleich – ohne Power4Steel-Effekt
Anlaufphase Power4Steel (2025–2026)	65,00%	138.060 €	34.515 €	240 €	75% = realistisch ohne Power4Steel-Volleffekt
Power4Steel Vollbetrieb (2026–2032)	95,00%	159.300 €	39.825 €	277 €	~1.500 Fremdfirmenmitarbeiter/Tag in Dillingen – hohe strukturelle Nachfrage

STANDORTKONTEXT – NACHFRAGEBEGRÜNDUNG
<p>POWER4STEEL – Transformation der Saarländischen Stahlindustrie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Täglicher Bedarf: ~1.500 Fremdfirmenmitarbeiter allein in Dillingen/Saar (bis 2032) • Hoher Bedarf an Kurzzeitunterkünften (Wochenpendler, Langzeitmonteure, Fachkräfte) • Hotel zum Saardom: Zentrale Lage Dillingen – ideale Positionierung • Effekt: strukturell nahezu Vollausslastung über mehrere Jahre gesichert • Ansatz 80%: konservativ bei ~1.500 täglichen Fremdfirmenmitarbeitern; gelegentliche Vollausslastung (100%) in Spitzenwochen absehbar

Ertragswertberechnung
Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

SPEICHER – Ertragsvergleich Dauer- vs. Ferienvermietung

Hotel zum Saardom | Weinligstraße 21, 66763 Dillingen/Saar | Speicher DG ca. 56,130 m² GF | Nicht genehmigt als Wohnraum | Ertragsvergleich dokumentiert, kein Ansatz im Modell

EINGABEPARAMETER					
Parameter	Dauervermietung	Ferienwohnung konservativ (45% / 130 €/Nacht)	Ferienwohnung Power4Steel (55% / 130 €/Nacht)	Δ FW kons. vs. DV	Hinweis
Wohnfläche (m ²) / Einheiten	45,00	1,00	1,00		DV: m ² FW: 1 Wohnung
Preis (€/m ² /Mon. €/Nacht)	7,50	130 €	130 €		130 €/Nacht – Aufschlag ggü. Dreibettzimmer (120 €) wegen vollausgestatteter Küche, 45 m ² Wohnfläche und Selbstversorgungsmöglichkeit.
Auslastung / Belegungsgrad	100,00%	45,00%	55,00%		DV: Dauermieter 100% FW: Power4Steel 55% (strukturelle Dauernachfrage)
Betriebstage / Monate p.a.	12	360	360		DV: 12 Monate FW: 360 Tage
Betriebs-/Verwaltungskosten (%)	5,00%	28,00%	25,00%		DV: 5% Hausverwaltung FW: 28/25% (Synergie Hotel-Rezeption, Monteure = wenig Fluktuation)

ERTRAGSBERECHNUNG					
Bruttoumsatz / Rohmiete p.a.	4.050 €	21.060 €	25.740 €	17.010 €	
./. Betriebs-/Verwaltungskosten	(203 €)	(5.897 €)	(6.435 €)	(5.694 €)	
NETTOERTRAG p.a.	3.848 €	15.163 €	19.305 €	11.316 €	← Mehrertrag FW ggü. DV
Nettoertrag pro Monat	321 €	1.264 €	1.609 €	943 €	
Effektiver Nettomietsertrag/m ² /Mon.	7,13	28,08	35,75	20,96	

AUSWIRKUNG AUF ERTRAGSWERT					
Szenario	Jahresertrag DG	Δ Jahresertrag ggü. DV	Δ Ertragswert (×Vervielfältiger)	Ertragswert-Auswirkung	Genehmigungsstatus
Dauervermietung (Basis)	3.848 €	–	–	–	→ Aktuell im Modell
Ferienwohnung konservativ (45%)	15.163 €	11.316 €	151.700 €	151.700 €	Δ Nach Genehmigung ansetzbar
Ferienwohnung optimistisch (55%)	19.305 €	15.458 €	207.226 €	207.226 €	Δ Nach Genehmigung ansetzbar

GUTACHTERLICHE EMPFEHLUNG
<p>AKTUELLER BEWERTUNGSSTICHTAG (Genehmigung ausstehend): Kein Ansatz</p> <p>NACH ERTEILUNG DER GENEHMIGUNG: Umstellung auf Ferienwohnung empfohlen. Dies steigert den Ertragswert.</p> <p>HINWEIS: Ferienwohnungsbetrieb erfordert ggf. separate Gewerbeanmeldung und Abstimmung mit dem Hotelbetrieb (synergetisch möglich über gemeinsame Rezeption/Check-in).</p>

Ertragswertberechnung
 Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

BODENWERTERMITTLUNG – Hotel zum Saardom		
Eingabeparameter		
Grundstücksfläche (m ²)	342,00	Laut Grundbuch: Flurstück 88/1 (334 m ²) + Flurstück 88/80 (8 m ²) = 342 m ² gesamt
Bodenrichtwert (€/m ²)	220 €	Amtlicher Bodenrichtwert BORIS-Saar Erhöhter Ansatz (250 €/m ²) siehe Szenarien-Blatt
Lagebeschaffenheit (Zu-/Abschlag)	100,00%	1,0 = neutral; <1 = Abschlag; >1 = Zuschlag
Erschließungszustand	100,00%	Voll erschlossen = 1,0
Sonstige Korrekturen	100,00%	Altlasten, Denkmalschutz etc.
BODENWERT GESAMT (€)	75.240 €	
Bodenwert je m ² (rechnerisch)	220 €	

Ertragswertberechnung
Hotel - Restaurant "Zum Saardom"

KAPITALISIERUNGSPARAMETER – Hotel zum Saardom		
Liegenschaftszins & Restnutzungsdauer		
Liegenschaftszins (p.a.)	6,00%	6,0% – gemischte Gewerbe/Wohn-Nutzung Saarland (Kleinstadt); Bandbreite 5–7%
Gesamtnutzungsdauer (Jahre)	70	Massivbau; ImmoWertV-Orientierung
Baujahr (Bezug)	1952	Kernsanierung 2005 → Äquivalenzalter anpassen
Kernsanierungsjahr	2005	Verlängert Restnutzungsdauer
Äquivalentes Baujahr (nach Kernsanierung)	1984	Faustformel: 40% Lebensdauergewinn durch Kernsanierung
Bewertungsjahr	2026	Stichtag
Restnutzungsdauer (Jahre)	28	Berechnet aus Äquivalenzbaujahr
Vervielfältiger (Barwertfaktor)	13,41	Rentenbarwertfaktor für Ertragswertmethode

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 25.07.2035

Registriernummer: SL-2025-005868572

1

Gebäude

Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Hotels/ Restaurant		
Adresse	Weinligstr. 21, 66763 Dillingen/Saar		
Gebäudeteil ¹	Teil des Nichtwohngebäudes		
Baujahr Gebäude ²	1950, im Jahr 2005 saniert		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	2005		
Nettogrundfläche ⁵	553 m ²		
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Fernwärmeschiene Saar		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Fernwärmeschiene Saar		
Erneuerbare Energien	Art: Fernwärme; Solarthermie	Verwendung: Heizung; Warmwasser	
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	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 <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht		

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 Nettogrundfläche. 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. Diese Art der Ausstellung ist Pflicht bei Neubauten und bestimmten Modernisierungen nach § 80 Absatz 2 GEG. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen des GEG zum Zeitpunkt der Erstellung des Energieausweises (**Erläuterungen – siehe Seite 5**).
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt. Die Vergleichswerte beruhen auf statistischen Auswertungen.

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)



Schornsteinfegerbetrieb
Holger Fuchs, Gebäudeenergieberater (HWK)
Elsternweg 21
66540 Wiebelskirchen

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 25.07.2025

¹ nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

² Mehrfachangaben möglich

³ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne des GEG ausschließlich der beheizte/gekühlte Teil der Nettogrundfläche

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SL-2025-005868572

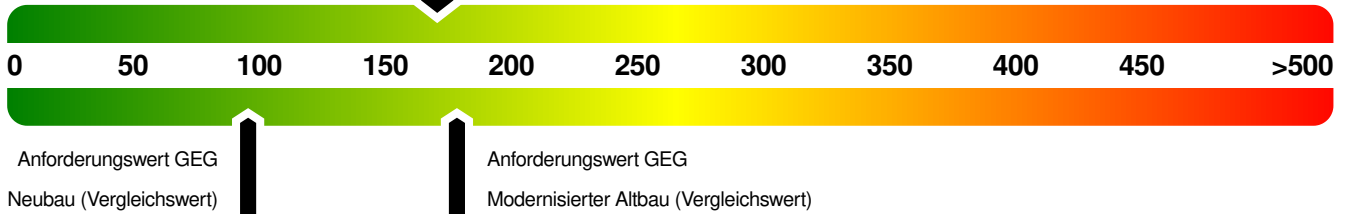
2

Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen 31,6 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

170,5 kWh/(m²·a)



Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

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

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Verfahren nach § 32 GEG („Ein-Zonen-Modell“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m²·a) für

Energieträger	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ²	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt
Nah-/Fernwärme aus KWK, erneuerbarer Brennstoff bzw. Energieträger	214,7	13,8	0,0	0,0	0,0	228,5
Strom netzbezogen	0,2	0,2	15,5	19,2	4,9	40,2

weitere Einträge in Anlage

Endenergiebedarf Wärme (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

228,5 kWh/(m²·a)

Endenergiebedarf Strom (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

40,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: 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:

- 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 ⁴ :	Anteil EE ⁵ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁵ aller Anlagen ⁶ :
<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 ⁷ :			<input type="text"/>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ⁹ :
Fernwärme	97%
solarthermische Anlagen	3%
Summe ⁷ :	100%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Gebäudezonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1	Hotelzimmer	397	72
2	Restaurant	156	28
3			
4			
5			

weitere Zonen in Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz lässt für die Berechnung des Energiebedarfs in vielen Fällen neben dem Berechnungsverfahren alternative Vereinfachungen 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 sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

⁴ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁶ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁷ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁸ 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

⁹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² nur Hilfsenergiebedarf

³ Mehrfachnennungen möglich

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

Endenergieverbrauch

0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 >0

Warmwasser enthalten Kühlung enthalten

0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 >0

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung

Warmwasser

Lüftung

eingebaute Beleuchtung

Kühlung

Sonstiges

Verbrauchserfassung

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO₂-Äquivalenten)

kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil [%]	Vergleichswerte	
		Wärme	Strom

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens von den angegebenen Kennwerten ab.

¹ Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter www.bbsr-energieeinsparung.de

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude 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 und ggf. bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes 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 für die Anteile Heizung, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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) 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. Die angegebenen Vergleichswerte geben für das Gebäude die Anforderungen des GEG an, das zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 50 Absatz 1 Nummer 2 GEG durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts "Anforderungswert GEG modernisierter Altbau" (Anforderung gemäß § 50 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a GEG).

Wärmeschutz – Seite 2

Das GEG stellt bei Neubauten und bestimmten baulichen Änderungen auch Anforderungen an die energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) sowie bei Neubauten 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, Warmwasser, eingebaute Beleuchtung, Lüftung und Kühlung 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 und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zu erneuerbaren 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 pauschaler 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

Die Angaben zum Endenergieverbrauch von Wärme und Strom werden für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heizkosten bzw. der Abrechnungen von Energielieferanten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Nuteinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach dem GEG. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Die Angaben zum Endenergieverbrauch geben Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich. Der tatsächliche Verbrauch einer Nutzungseinheit oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens oder sich ändernder Nutzungen vom angegebenen Endenergieverbrauch ab. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Ob und inwieweit derartige Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Die Vergleichswerte ergeben sich durch die Beurteilung gleichartiger Gebäude. Kleinere Verbrauchswerte als der Vergleichswert signalisieren eine gute energetische Qualität im Vergleich zum Gebäudebestand dieses Gebäudetyps. Die Endwerte der beiden Skalen zum Endenergieverbrauch betragen, auf die Zehnerstelle gerundet, das Doppelte des jeweiligen Vergleichswerts.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude insgesamt ermittelten Endenergieverbrauch für Wärme und Strom 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 und 2 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude


gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 25.07.2035

Registriernummer: SL-2025-005868572

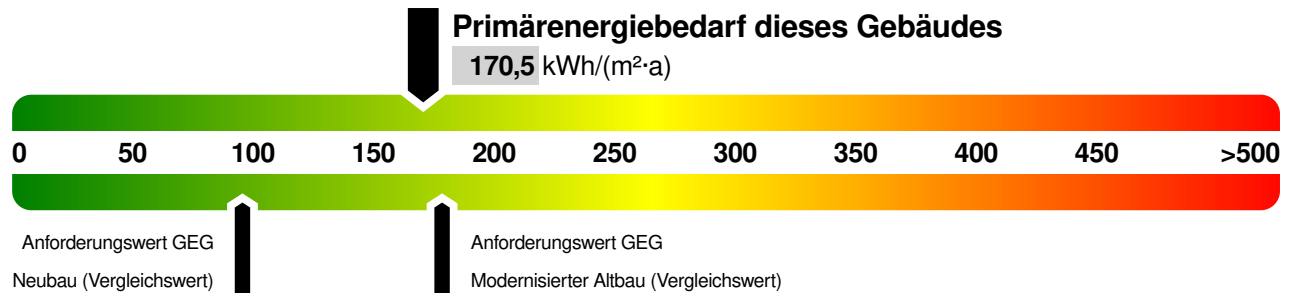
Aushang

Gebäude

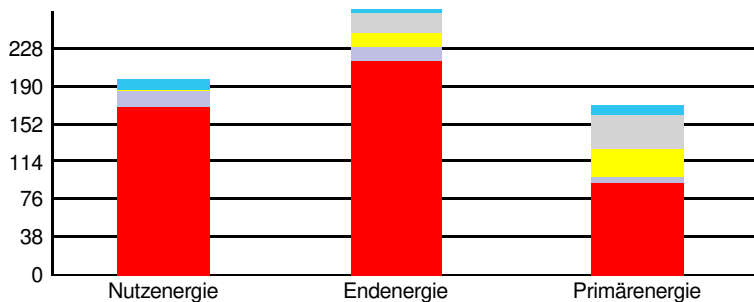
Hauptnutzung/ Gebäudekategorie	Hotels/Restaurant		
Adresse	Weinligstr. 21, 66763 Dillingen/Saar		
Gebäudeteil ¹	Teil des Nichtwohngebäudes		
Baujahr Gebäude ²	1950, im Jahr 2005 saniert		
Nettogrundfläche ³	553 m ²		
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Fernwärmeschiene Saar		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Fernwärmeschiene Saar		
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input checked="" type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Erneuerbare Energien	Art: Fernwärme; Solarthermie	Verwendung: Heizung; Warmwasser	

Primärenergiebedarf

Treibhausgasemissionen **31,6** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Aufteilung Energiebedarf



Kühlung einschließlich Befeuchtung

Lüftung

Eingebaute Beleuchtung

Warmwasser

Heizung

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Schornsteinfegerbetrieb
Holger Fuchs, Gebäudeenergieberater (HWK)
Elsternweg 21
66540 Wiebelskirchen

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 25.07.2025

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Gültig bis: 25.07.2035

Registriernummer: SL-2025-005868494

1

Gebäude

Gebäudetyp	gemischt genutztes Gebäude	
Adresse	Weinligstr. 21, 66763 Dillingen/Saar	
Gebäudeteil ¹	Teil des Wohngebäudes	
Baujahr Gebäude ²	1950, im Jahr 2005 saniert	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2,3}	2005	
Anzahl der Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A _N)	220 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Fernwärmeschiene Saar	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Fernwärmeschiene Saar	
Erneuerbare Energien	Art: Fernwärme; Solarthermie	Verwendung: Heizung; Warmwasser
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	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 <input type="checkbox"/> (Änderung/Erweiterung)	



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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)



Schornsteinfegerbetrieb
Holger Fuchs, Gebäudeenergieberater (HWK)
Elsternweg 21
66540 Wiebelskirchen

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 25.07.2025

¹ nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

² Mehrfachangaben möglich

³ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁴ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: SL-2025-005868494

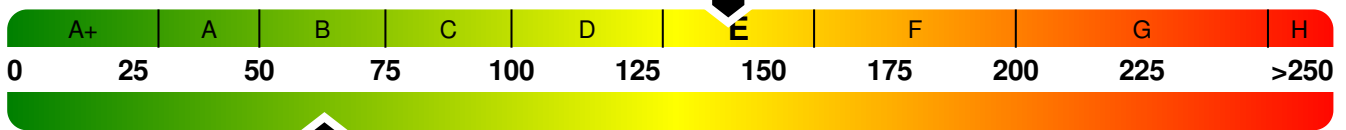
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **6,3** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

143,0 kWh/(m²·a)



62,9 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_{tr}

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

143,0 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien²: 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 GEG³

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 ⁴ :	Anteil EE ⁵ der Einzel- anlage:	Anteil EE ⁵ aller Anlagen ⁶ :
<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 ⁷ :			<input type="text"/>

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁸:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ⁹ :
Fernwärme	95%
solarthermische Anlagen	5%
Summe ⁷ :	100%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das Gebäudeenergiegesetz 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.

⁶ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁷ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁸ 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

⁹ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

¹ nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG

² Mehrfachnennungen möglich

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus ⁴ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁵ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

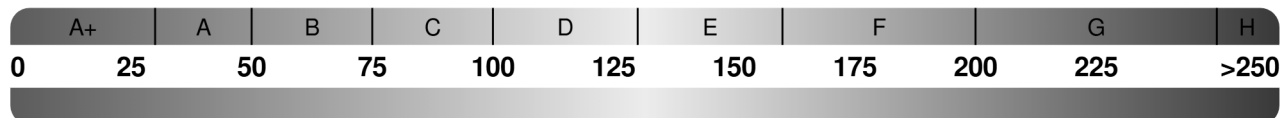
gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 , novelliert am 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

3

Energieverbrauch

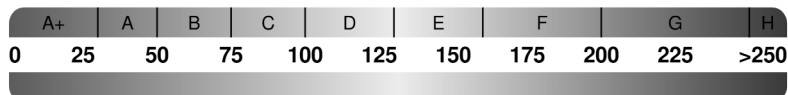


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Vergleichswerte Endenergie ²



Effizienzhaus 40

MFH Neubau

EFH Neubau

EFH energetisch gut modernisiert

Durchschnitt Wohngebäudebestand

MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 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 gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020, novelliert am 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. Dies ist in einer Energieberatung, die mit angepassten Randbedingungen rechnet und einen Verbrauchs-Bedarfs-Abgleich vornimmt, möglich.

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.

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 zu erneuerbaren 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 pauschaler 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.