

# Exposé

## Reihenhaus in Sindelfingen

**Exklusives Neubau-Reihenmittelhaus (Erstbezug) mit  
Einbauküche / Goldberg / Provisionsfrei**



Objekt-Nr. **OM-470523**

**Reihenhaus**

Vermietung: **2.400 € + NK**

Ansprechpartner:  
Thomas Weber

Steinenbronnerstr. 33  
71065 Sindelfingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	4.800 €
Grundstücksfläche	141,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.10.2026
Zimmer	6,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	136,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	47,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

In sehr attraktiver Lage (Stadtteil Goldberg) von Sindelfingen entsteht dieses hochwertige Reihenmittelhaus in energieeffizienter KfW-40-Bauweise mit QNG-Siegel.

Es bietet Ihnen auf drei Geschossen 136 m<sup>2</sup> pure Lebensqualität.

Hier finden Sie 6 helle Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer (ideal für Kinder, Gäste oder Homeoffice), ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne und ein Gäste-WC.

Dank der modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe und einer eigenen PV-Anlage inklusive.

Das moderne Neubauobjekt bietet auf ca. 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche viel Platz für Familien, Paare oder Berufstätige mit Anspruch an Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und eine hochwertige Ausstattung.

Neue Einbauküche: Die Wohnung ist mit einer neuen Einbauküche ausgestattet. Die monatliche Miete für die Küche beträgt 100 € zusätzlich zur Kaltmiete. So profitieren Sie von einer modernen, sofort nutzbaren Küche ohne hohe Anschaffungskosten.

Eine Integrierte Lüftungsanlage in Verbindung mit Photovoltaik, Wärmepumpe und Batteriespeicher sorgt für ein angenehmes Raumklima und ein sehr effizientes Energiemanagement.

Sie wohnen hier nahezu unabhängig von steigenden Energiepreisen!

Durch den durchdachten Grundriss mit insgesamt 6 Zimmern, einem eigenen Garten, einer Terrasse sowie einem Balkon verbindet die Immobilie modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität. Als Erstbezug profitieren die zukünftigen Mieter von einer modernen Ausstattung und einem zukunftsorientierten Energiekonzept.

Das intelligente Raumkonzept (umgedrehte Etagenaufteilung):

- Erdgeschoss (Schlafen): Hier befinden sich 3 helle Zimmer (ideal als Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer oder Homeoffice) sowie das moderne Tageslichtbad mit Badewanne. Von hier aus gelangen Sie auch direkt auf die sonnige Terrasse (ca. 10 m<sup>2</sup>).
- Obergeschoss (Herzstück): Ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich (ca. 33 m<sup>2</sup>) mit offener Küche und direktem Zugang zum großen Aussichtsbalkon (ca. 10 m<sup>2</sup>). Zudem befindet sich auf dieser Etage ein praktisches Gäste-WC.
- Dachgeschoss: Ein großzügiges, gemütliches Studio-Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (z. B. als exklusiver Elternbereich oder großzügiges Workspace).
- Kellergeschoss: Satte 47 m<sup>2</sup> Nutzfläche für enorm viel Stauraum, Hobby oder Werkstatt (inkl. Waschmaschinen-Anschluss).

## Ausstattung

Das Haus überzeugt u.a. durch folgende hochwertige und moderne Ausstattung:

- Helle und großzügige Wohnräume
- Moderne Einbauküche
- Eigener Garten zur privaten Nutzung
- Terrasse und Balkon
- Stellplatz direkt am Haus
- Energieeffiziente Bauweise nach KfW-40-Standard

- Nachhaltigkeitszertifizierung (QNG-Siegel)
- Umweltfreundliche Wärmepumpe
- Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Energieversorgung
- Lüftungsanlage
- Moderne Haustechnik mit sehr niedrigem Energieverbrauch
- Fußbodenheizung
- Erstbezug mit hochwertiger Neubausausstattung
- elektrisch Rollläden im Wohn- und Essbereich
- Hochwertige Materialien: Eiche-Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen, großformatige Fliesen in Bad, WC und Küche.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Steinenbronner Straße 33 in Sindelfingen.

Die Lage verbindet eine gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Besonders attraktiv ist die Nähe zur Panzer Kaserne, wodurch sich das Haus ideal für Angehörige der US-Streitkräfte, NATO-Mitarbeiter sowie internationale Fachkräfte eignet. Auch die Standorte von Mercedes-Benz, IBM und weiteren Unternehmen in der Region sind bequem erreichbar.

Die gute Anbindung an Böblingen, Stuttgart und den Flughafen Stuttgart rundet die attraktive Wohnlage ab.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	4,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Aussen

# Exposé - Galerie



Musterbeispiel



Musterbeispiel

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Ankleide



Treppenhaus





# Exposé - Grundrisse

**PROJEKT** Haustyp Achsmaß 5.35 m, Hauslänge 12.00 m, Satteldach 30 Grad und Kniestock,  
WDVS 26 cm, Zwerchgiebel, Balkon, LWW-Pumpe, PV-Anlage

## ENDHAUS je

### BERECHNUNG DER NUTZFLÄCHE

GESCHOSS	2.UG			
	<b>Flur</b>			
	1	Rechteck	1.300 x 3.130	4,07
	Total			4,07 m <sup>2</sup>
	<b>Keller/Technik</b>			
	1	Rechteck	2.220 x 10.780	23,94
	2	Rechteck	2.500 x 3.825	9,56
	3	Rechteck	2.500 x 3.625	9,06
	Total			42,56 m <sup>2</sup>
	<b>SUMME NUTZFLÄCHE INSGESAMT (ohne Putzabzug) je ENDHAUS</b>			<b>46,63 m<sup>2</sup></b>

### BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

GESCHOSS	UG			
	<b>Flur</b>			
	1	Rechteck	1.320 x 3.130	4,13
	Total			4,13 m <sup>2</sup>
	<b>Bad</b>			
	1	Rechteck	1.220 x 3.425	4,18
	2	Rechteck	0.950 x 3.125	2,97
	3	Rechteck	0.250 x 2.175	0,54
	Total			7,69 m <sup>2</sup>
	<b>Ankleide</b>			
	1	Rechteck	2.080 x 4.660	9,69
	2	Rechteck	0.220 x 4.340	0,96
	Total			10,65 m <sup>2</sup>
	<b>Kind 1</b>			
	1	Rechteck	2.595 x 4.300	11,16
	Total			11,16 m <sup>2</sup>
	<b>Kind 2</b>			
	1	Rechteck	2.125 x 6.295	13,38
	2	Rechteck	0.175 x 1.895	0,33
	Total			13,71 m <sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse

		<b>Terrasse 25%</b>			
	1	Rechteck	4.000 x 2.500	10,00 / 4	
	Total			2,50 m2	
<b>GESCHOSS</b>	<b>EG</b>				
	<b>Diele</b>				
	1	Rechteck	1.360 x 3.595	4,89	
	2	Rechteck	1.200 x 1.200	1,44	
	3	Rechteck	0.095 x 1.595	0,15	
	Total			6,48 m2	
	<b>WC</b>				
	1	Rechteck	1.100 x 1.900	2,09	
	Total			2,09 m2	
	<b>Küche</b>				
	1	Rechteck	0.650 x 3.500	2,28	
	2	Rechteck	1.610 x 3.595	5,78	
	Total			8,06 m2	
	<b>Wohnen/Essen</b>				
	1	Rechteck	3.720 x 7.530	28,01	
	2	Rechteck	1.200 x 4.300	5,16	
	Total			33,17 m2	
	<b>Balkon 25%</b>				
	1	Rechteck	4.000 x 2.500	10,00 / 4	
	Total			2,50 m2	
<b>GESCHOSS</b>	<b>DG</b>				
	<b>Flur</b>				
	1	Rechteck	1.235 x 1.020	1,26	
	Total			1,26 m2	
	<b>Eltern</b>				
	1	Rechteck	3.720 x 4.406	16,39	
	2	Rechteck	1.200 x 2.296	2,76	
	3	Rechteck	1.930 x 1.998	3,86	
	Total			23,01 m2	
	<b>Du/WC - Sonderwunsch</b>				
	1	Rechteck	0.250 x 1.616	0,40	
	2	Rechteck	0.850 x 2.466	2,10	
	3	Rechteck	1.385 x 2.616	3,62	
	4	Rechteck	1.515 x 1.496	2,27	
	5	Rechteck	0.920 x 1.196	1,10	
	Total			9,49 m2	
	<b>SUMME WOHNFLÄCHE INSGESAMT (ohne Putzabzug) je ENDHAUS</b>				<b>135,90 m2</b>

# Exposé - Grundrisse

## BERECHNUNG UMBAUTER RAUM

<b>2.UG</b>	5.41 x 11.68 x 2.85	180,088 m <sup>3</sup>
<b>UG</b>	5.57 x 12.00 x 2.76	184,478 m <sup>3</sup>
<b>EG</b>	5.57 x 12.00 x 2.76	184,478 m <sup>3</sup>
<b>DG</b>	5.57 x 12.00 x 0.74	49,462 m <sup>3</sup>
	(12.00 x 3.47) / 2 x 5.57	115,967 m <sup>3</sup>
	(6.34 x 2.08) / 2 x 2.42	15,957 m <sup>3</sup>
<b>SUMME UMBAUTER RAUM INSGESAMT je ENDHAUS</b>		<b>730,430 m<sup>3</sup></b>

## MITTELHAUS je

### BERECHNUNG DER NUTZFLÄCHE

<b>GESCHOSS</b>	<b>2.UG</b>			
	<b>Flur</b>			
	1	Rechteck	1.300 x 3.130	4,07
	<b>Total</b>			<b>4,07 m<sup>2</sup></b>
	<b>Keller/Technik</b>			
	1	Rechteck	2.330 x 10.780	25,12
	2	Rechteck	2.500 x 3.825	9,56
	3	Rechteck	2.500 x 3.625	9,06
	<b>Total</b>			<b>43,74 m<sup>2</sup></b>
<b>SUMME NUTZFLÄCHE INSGESAMT (ohne Putzabzug) je MITTELHAUS</b>				<b>47,81 m<sup>2</sup></b>

### BERECHNUNG DER WOHNFLÄCHE

<b>GESCHOSS</b>	<b>UG</b>			
	<b>Flur</b>			
	1	Rechteck	1.320 x 3.130	4,13
	<b>Total</b>			<b>4,13 m<sup>2</sup></b>
	<b>Bad</b>			
	1	Rechteck	1.220 x 3.425	4,18
	2	Rechteck	0.950 x 3.125	2,97
	3	Rechteck	0.250 x 2.175	0,54
	<b>Total</b>			<b>7,69 m<sup>2</sup></b>

535/1200/SD30

Seite 3 von 5

01.08.2024

# Exposé - Grundrisse

	<b>Ankleide</b>			
	1	Rechteck	2.090 x 4.660	9,73
	2	Rechteck	0.220 x 4.340	0,96
	Total			10,69 m2
	<b>Kind 1</b>			
	1	Rechteck	2.595 x 4.300	11,16
	Total			11,16 m2
	<b>Kind 2</b>			
	1	Rechteck	2.135 x 6.295	13,44
	2	Rechteck	0.175 x 1.895	0,33
	Total			13,77 m2
	<b>Terrasse 25%</b>			
	1	Rechteck	4.000 x 2.500	10,00 / 4
	Total			2,50 m2
<b>GESCHOSS</b>	<b>EG</b>			
	<b>Diele</b>			
	1	Rechteck	1.360 x 3.595	4,89
	2	Rechteck	1.200 x 1.200	1,44
	3	Rechteck	0.095 x 1.595	0,15
	Total			6,48 m2
	<b>WC</b>			
	1	Rechteck	1.100 x 1.900	2,09
	Total			2,09 m2
	<b>Küche</b>			
	1	Rechteck	0.650 x 3.500	2,28
	2	Rechteck	1.610 x 3.595	5,78
	Total			8,06 m2
	<b>Wohnen/Essen</b>			
	1	Rechteck	3.720 x 7.530	28,01
	2	Rechteck	1.200 x 4.300	5,16
	Total			33,17 m2
	<b>Balkon 25%</b>			
	1	Rechteck	4.000 x 2.500	10,00 / 4
	Total			2,50 m2
<b>GESCHOSS</b>	<b>DG</b>			
	<b>Flur</b>			
	1	Rechteck	1.235 x 1.020	1,26
	Total			1,26 m2

# Exposé - Grundrisse

<b>Eltern</b>			
1	Rechteck	3.720 x 4.406	16,39
2	Rechteck	1.200 x 2.296	2,76
3	Rechteck	1.930 x 1.998	3,86
<b>Total</b>			<b>23,01 m<sup>2</sup></b>

<b>Du/WC - Sonderwunsch</b>			
1	Rechteck	0.250 x 1.616	0,40
2	Rechteck	0.850 x 2.466	2,10
3	Rechteck	1.385 x 2.616	3,62
4	Rechteck	1.515 x 1.496	2,27
5	Rechteck	0.920 x 1.196	1,10
<b>Total</b>			<b>9,49 m<sup>2</sup></b>

**SUMME WOHNFLÄCHE INSGESAMT (ohne Putzabzug) je MITTELHAUS 136,00 m<sup>2</sup>**

## **BERECHNUNG UMBAUTER RAUM**

<b>2.UG</b>	5.31 x 11.68 x 2.85	176,759 m <sup>3</sup>
<b>UG</b>	5.31 x 12.00 x 2.76	175,867 m <sup>3</sup>
<b>EG</b>	5.31 x 12.00 x 2.76	175,867 m <sup>3</sup>
<b>DG</b>	5.31 x 12.00 x 0.74	47,153 m <sup>3</sup>
	(12.00 x 3.47) / 2 x 5.31	110,554 m <sup>3</sup>
	(6.34 x 2.08) / 2 x 2.42	15,957 m <sup>3</sup>

**SUMME UMBAUTER RAUM INSGESAMT je ENDHAUS 702,157 m<sup>3</sup>**

# Exposé - Anhänge

## 1. Vorläufiger Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: **06.05.2035**

**Vorschau**  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Steinenbronner Straße 71065		
Gebäudeteil <sup>2</sup>	RH 01-04		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2024		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2024		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	963,5 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art: Umweltwärme	Verwendung:	Heizung/Warmwasser
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

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

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl.-Ing. Gunnar Clemenz M. Sc.  
dieBauingenieure - Bauphysik GmbH  
Wattstraße 1  
76185 Karlsruhe



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **07.05.2025**

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

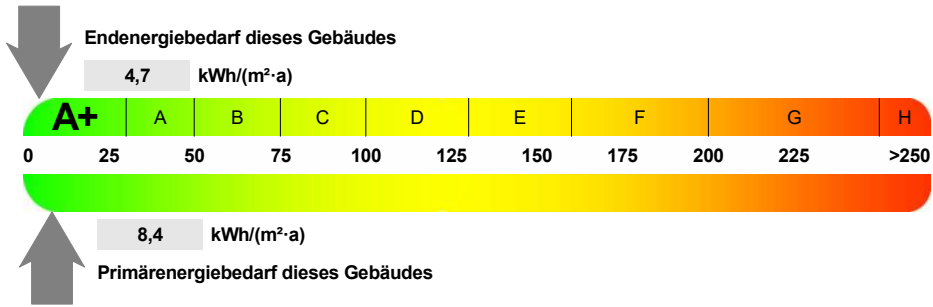
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **2,6** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **8,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)** Anforderungswert **32,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert **0,20 W/(m<sup>2</sup>·K)** Anforderungswert **0,37 W/(m<sup>2</sup>·K)**

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**4,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup>  für Heizung  für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

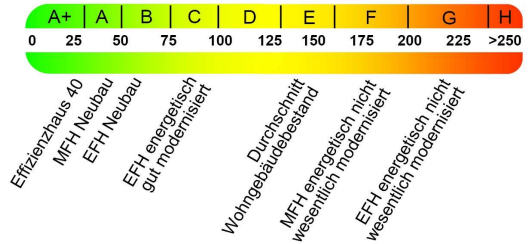
Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>

- Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirektheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wär- mebereit- stellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzel- anlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
<b>Summe <sup>8</sup></b>			
<b>%</b>			
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>			
Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE <sup>10</sup>		
<b>Summe <sup>8</sup></b>			
<b>%</b>			
<input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage			

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



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus  
<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen  
<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen  
<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage  
<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall  
<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

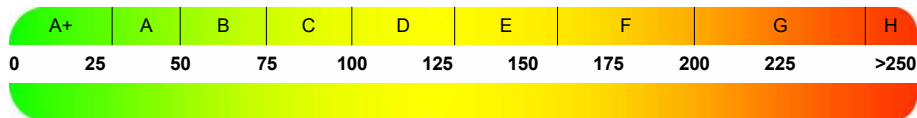
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

## Energieverbrauch

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



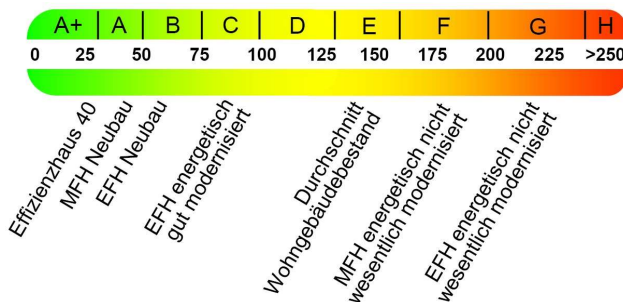
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen 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<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

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

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

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