

Exposé

Reihenhaus in Sindelfingen

Erstbezug Sindelfingen Goldberg: Exklusives KfW-40-Reihenhaus (von privat)!



Objekt-Nr. OM-472487

Reihenhaus

Vermietung: **2.300 € + NK**

Steinenbronner Straße 31/1
71065 Sindelfingen
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2026
Grundstücksfläche	144,00 m²
Etagen	3
Zimmer	6,00
Wohnfläche	136,00 m²
Nutzfläche	48,00 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Summe Nebenkosten	200 €

Mietsicherheit	4.600 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.09.2026
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses Reihenhaushaus in leichter Hanglage ist fertiggestellt und verbindet modernste Architektur mit maximaler Energieeffizienz. Als erster Mieter genießen Sie hier alle Vorzüge eines makellosen Neubaus:

Es bietet Ihnen auf drei Geschossen 136 m² 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 Batteriespeicher wohnen Sie hier nahezu unabhängig von steigenden Energiepreisen.

Wohlfühlen von Anfang an:

- Massive Bauweise in Kalksandstein und Beton (KfW 40 QNG-Standard) für Langlebigkeit und Energieeffizienz.
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung - immer behaglich, immer kostensparend.
- 3-fach verglaste Kunststofffenster für Sicherheit und Gemütlichkeit.
- Hochwertige Materialien: Eiche-Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen, großformatige Fliesen (30×60 cm) in Bad, WC und Küche.

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 m²).
- Obergeschoss (Herzstück): Ein lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich (ca. 33 m²) mit offener Küche und direktem Zugang zum großen Aussichtsbalkon (ca. 10 m²). 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 m² Nutzfläche für enorm viel Stauraum, Hobby oder Werkstatt (inkl. Waschmaschinen-Anschluss).

Haustierhaltung nach Absprache.

Provisionsfrei von privat!

Anm.: Quadratmeter-Angaben sind ohne Putzabzug.

Ausstattung

Heizungsart: Zentralheizung

Besonderheiten:

- PV-Anlage (4,5 kWp + 5 kWh Speicher) zur kostenlosen Nutzung überlassen - Sie sparen durch Eigenverbrauch ca. 50-80 €/Monat bei den Stromkosten, je nach Nutzerverhalten.
- Küche nicht eingebaut - Ihre Chance zur individuellen Gestaltung!
- Moderne Ausstattung: Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Fenster, zusätzlicher Handtuchwärmekörper
- Es sind äußerst niedrige Heizkosten zu erwarten. Der vorläufige Energieausweis gibt unter 5 kWh/(m²*a) an.

- in den Räumen integrierte Belüftungseinrichtungen.

Kosten:

- Kaltmiete: 2.300 €
- Nebenkosten: ca. 200 € (nach Verbrauch, Anpassung nach dem ersten Jahr Miete; Nebenkosten beinhalten Müllgebühren, Versicherungen, Grundsteuer, Wasser / Abwasser nach Verbrauch)
- Kaution: 2x Kaltmiete (4.600 €)

Wichtiger Hinweis:

Die Heizkosten sind in den Nebenkosten (200 €) nicht enthalten, da das Haus über eine hochmoderne Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt wird. Als Mieter schließen Sie hierfür (zusammen mit Ihrem Haushaltsstrom) einen eigenen Vertrag mit dem Stromanbieter ab. Die Heizkosten werden somit nicht über den Vermieter abgerechnet.

Da das Haus nach dem hocheffizienten KfW-40-QNG-Standard gebaut ist, benötigt die Luft-Wasser-Wärmepumpe nur minimal Energie. Selbst wenn man die installierte Photovoltaikanlage komplett ignoriert und den gesamten Heizstrom regulär aus dem Netz bezieht, liegen die erwartbaren Kosten für Heizung und Warmwasser bei gerade einmal ca. 40 bis 50 € im Monat (abhängig vom Stromtarif und dem Nutzerverhalten).

Dank der PV-Anlage und des Batteriespeichers wird dieser Betrag im Alltag real sogar nochmals deutlich unterschritten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Bezugsbereit voraussichtlich ab 01.09.2026, ggf. auch früher.

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

ohne-makler (OM) ist weder Anbieter noch Vermittler der Immobilie. OM betreibt eine Plattform für Immobilieneigentümer, die unter anderem die gleichzeitige Veröffentlichung einzelner Inserate auf mehreren Immobilienportalen ermöglicht. Die Inhalte dieser Inserate werden ausschließlich von Dritten verantwortet. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Rechtmäßigkeit der Angaben übernimmt OM keine Haftung. Hinweise auf mögliche Rechtsverstöße können jederzeit gemeldet werden und werden nach Prüfung umgehend bearbeitet.

Lage

Perfekte Lage in Sindelfingen-Goldberg: Natur, Infrastruktur und Ruhe dank Lärmschutzdeckel!

Das Haus befindet sich in der Steinenbronner Straße 31/1 in Sindelfingen-Goldberg - einem begehrten Wohngebiet mit ruhiger Atmosphäre und exzellenter Anbindung. Hier genießen Sie die Vorteile einer familienfreundlichen Nachbarschaft mit direkter Nähe zu Wäldern, Spazierwegen und dem Waldklettergarten im Schmellbachtal - ideal für Naturliebhaber und Familien mit Kindern.

Mobilität & Infrastruktur:

- Öffentliche Verkehrsmittel: Die S-Bahn (Linie S1/S60, Haltestelle Goldberg) und die Bushaltestelle DRK sind in wenigen Gehminuten erreichbar.
- Autobahnanschluss: Die A81 ist in wenigen Autominuten zu erreichen - perfekt für Pendler nach Stuttgart oder Böblingen.
- Flughafen Stuttgart: Nur ca. 20 Autominuten entfernt.

- Lärmschutz: Dank des Lärmschutzdeckels Böblingen/Sindelfingen ist die Autobahn A81 besonders leise - für eine ruhige Wohnatmosphäre trotz guter Anbindung.

Nahversorgung & Freizeit:

- Einkaufen: Lidl, Reformhaus, Kaufland und weitere - alles in Laufnähe.
- Bildung: Kindertagesstätte Goldberg, Goldberg-Gymnasium, Grund- und Hauptschule, alles in der Nähe - ideal für Familien.
- Freizeit: Spielplätze, Sportplatz, usw. - alles in unmittelbarer Nähe.
- Gastronomie: Restaurants, Eiscafé, internationale Küche in der Umgebung.
- Gesundheit: Arztpraxen und Zahnärzte in der Nähe.

Umwelt & Lebensqualität:

- Grünflächen: Direkte Nähe zu Wäldern und Spazierwegen - ideal für Jogger, Radfahrer und Familien.

Fazit: Hier leben Sie zentral, aber ruhig - mit kurzen Wegen zu allem, was das Leben leichter macht. Die perfekte Kombination aus Natur, Infrastruktur und urbanem Komfort macht diese Lage besonders attraktiv!

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

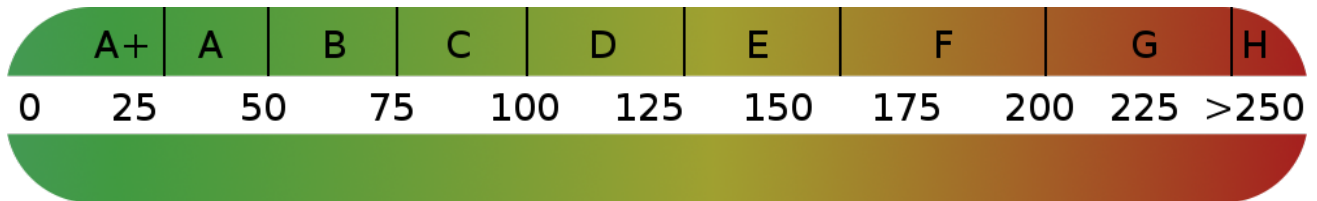
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

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 Visualisierungsbsp.

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Aussen



Wohnen Visualisierungsbsp.

Exposé - Galerie



Schlafen Visualisierungsbsp.



Dachstudio



Dachstudio

Exposé - Galerie



Wohnbereich EG



Wohnbereich EG

Exposé - Galerie



offener Kochbereich EG



Gästetoilette EG

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 Gartengeschoss



Kinderzimmer 2 Gartengeschoss

Exposé - Galerie



offene Treppe



Ankleide Gartengeschoss

Exposé - Galerie



Badezimmer



Keller UG

Exposé - Galerie

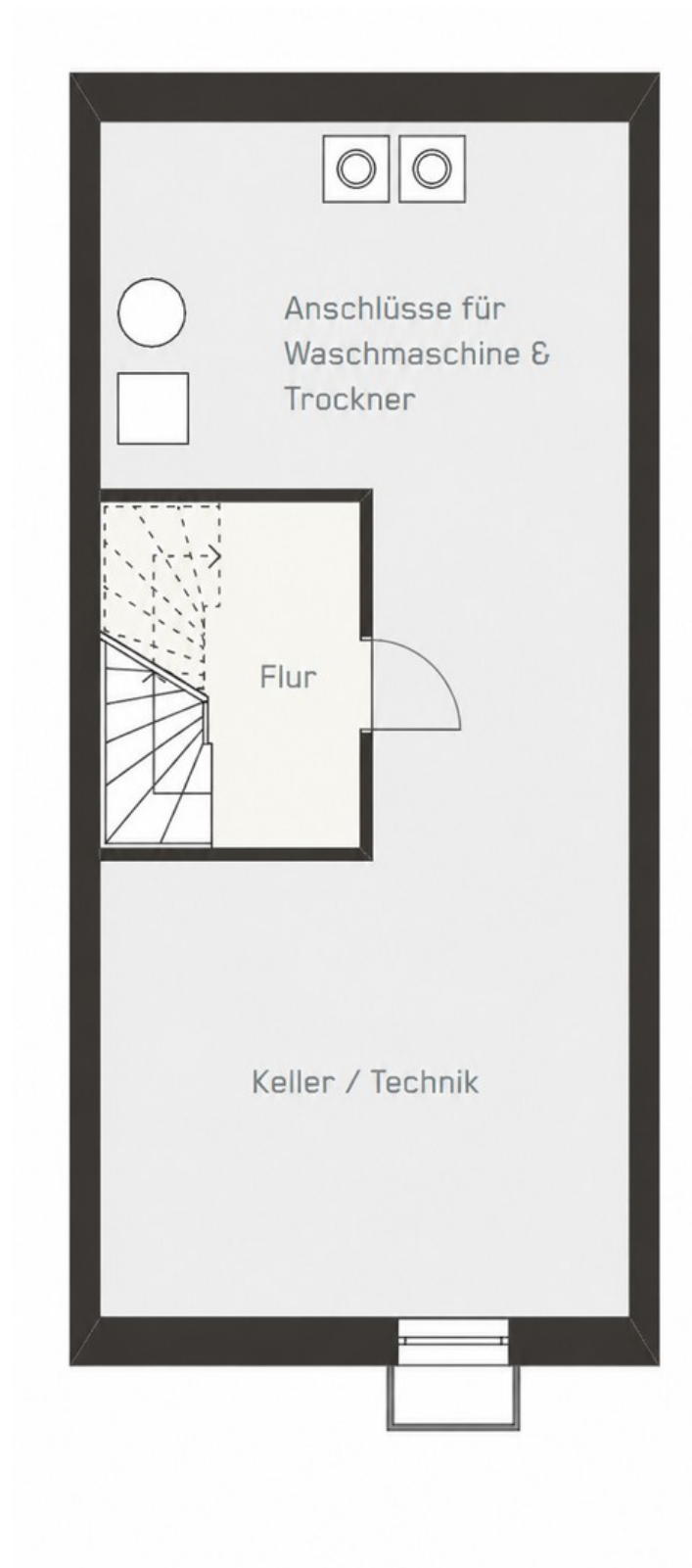


Keller UG



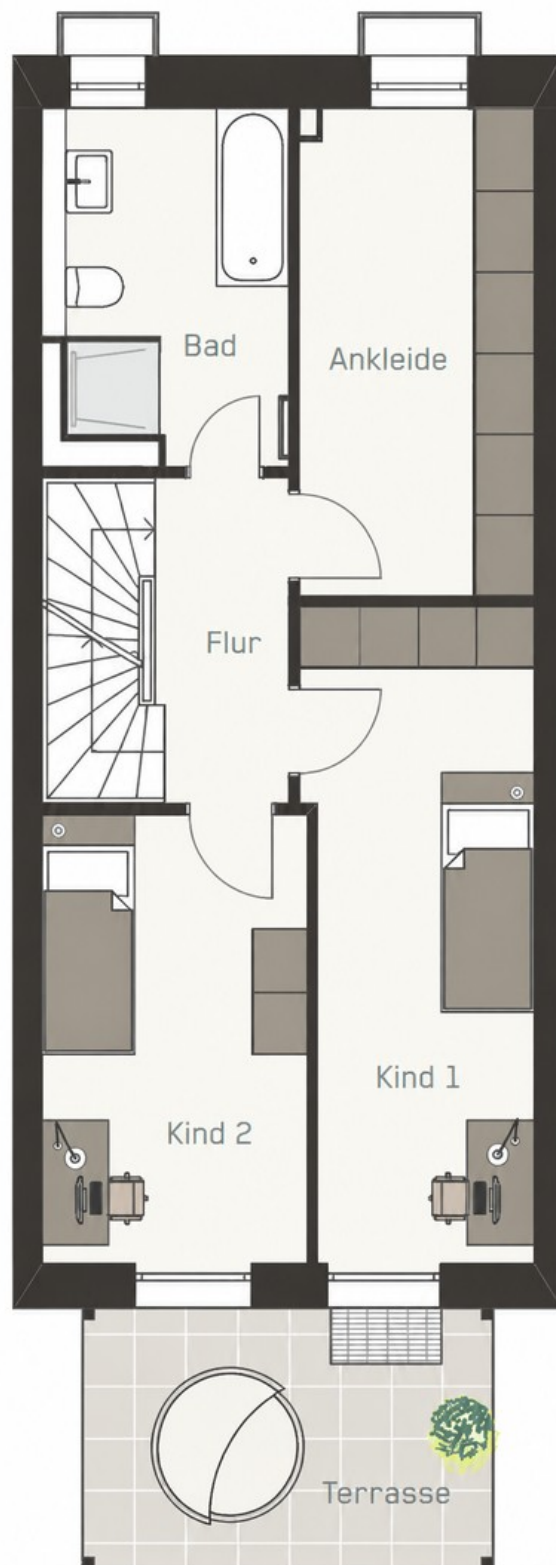
Haustechnik UG

Exposé - Grundrisse



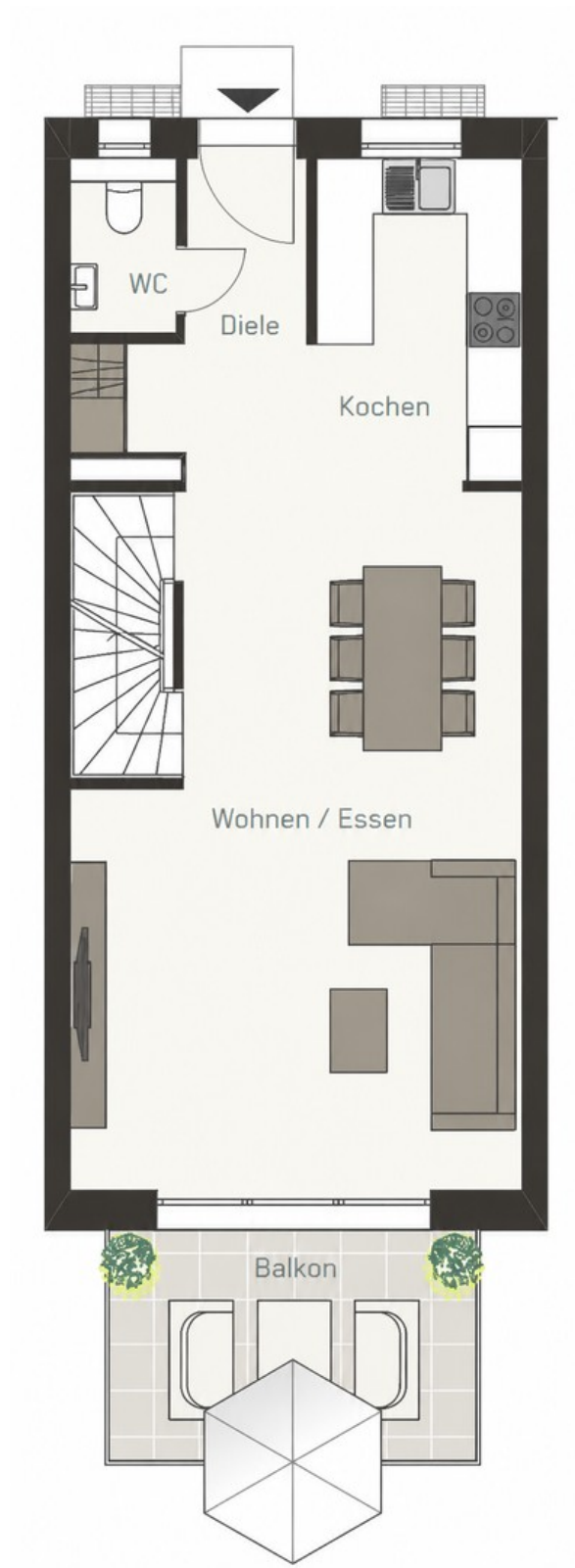
Keller

Exposé - Grundrisse



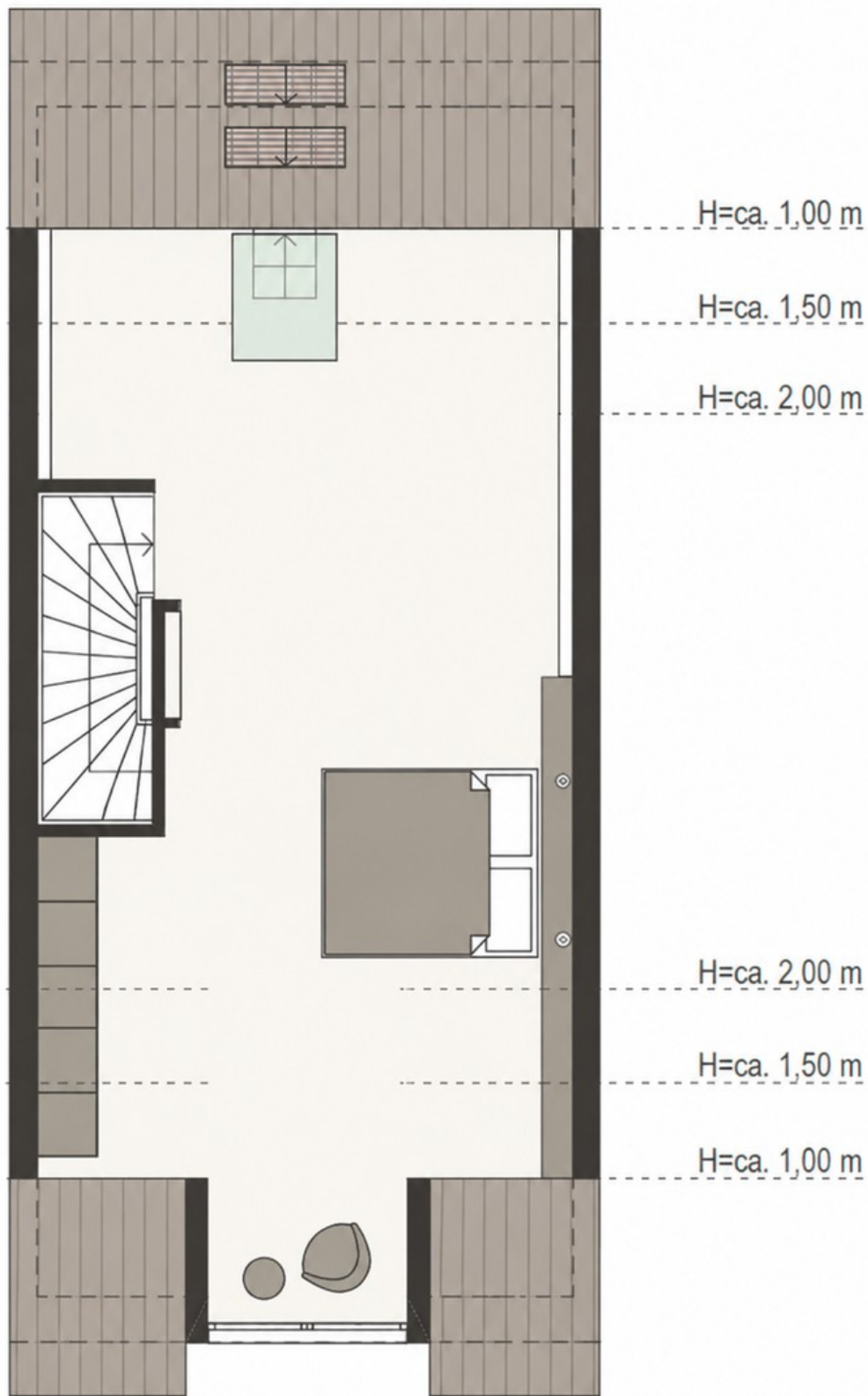
Gartengeschoss

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 06.05.2035

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Steinenbronner Straße 71065		
Gebäudeteil ²	RH 01-04		
Baujahr Gebäude ³	2024		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2024		
Anzahl der Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A _N)	963,5 m²	☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: Umweltwärme	Verwendung: Heizung/Warmwasser	
Art der Lüftung ³	☐ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung ☒ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf ☐ (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 beigelegt (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

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

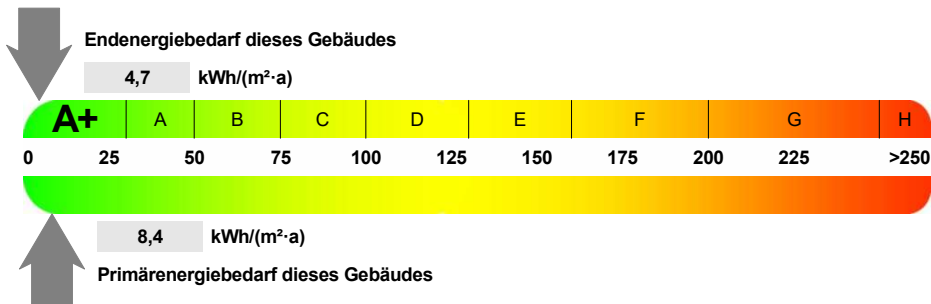
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 2,6 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 8,4 kWh/(m²·a) Anforderungswert 32,3 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert 0,20 W/(m²·K) Anforderungswert 0,37 W/(m²·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/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☐ 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 ³

- ☐ 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

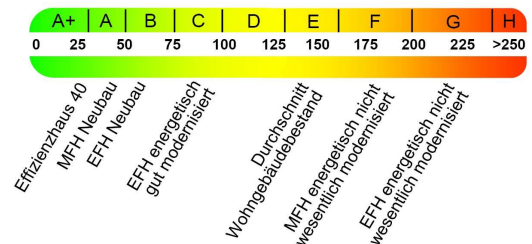
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie		Anteil EE ¹⁰
		%
		%
Summe ⁸		%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ 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

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

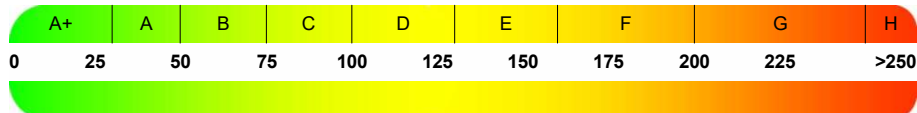
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



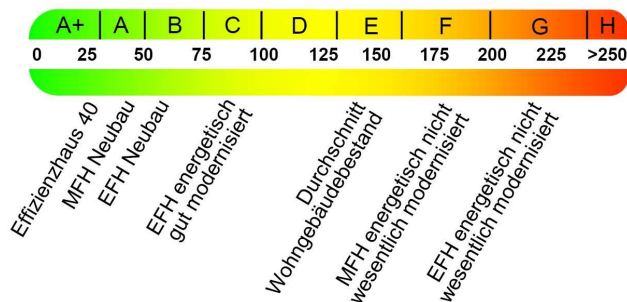
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 ($A_{N\dot{}}$) 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 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ weitere Einträge im Anhang

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 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 erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

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

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

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises