

## Ihr Immobilienangebot



Objekt: 4TH2024

## Attraktive Kapitalanlage: Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Lahr

Wohn- und Geschäftshaus, Lahr

695.000,00 €

**BZ.medien Immobilien GmbH**

Telefon: +49 (0) 761 496 9670

E-Mail: [immobilien@bz-medien.de](mailto:immobilien@bz-medien.de)

[www.bz-medien-immobilien.de](http://www.bz-medien-immobilien.de)

# Ihr Immobilienangebot

## Daten

|                         |                                                        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>PLZ</b>              | 77933                                                  |
| <b>Ort</b>              | Lahr                                                   |
| <b>Wohnfläche</b>       | ca. 165 m <sup>2</sup>                                 |
| <b>Nutzfläche</b>       | ca. 415 m <sup>2</sup>                                 |
| <b>Anzahl Zimmer</b>    | 10                                                     |
| <b>Grundstücksgröße</b> | ca. 316 m <sup>2</sup>                                 |
| <b>Bürofläche</b>       | ca. 415 m <sup>2</sup>                                 |
| <b>Befuerung</b>        | Gas                                                    |
| <b>Boden</b>            | Fertigparkett, Estrich, Fliesen, Teppichboden, Parkett |
| <b>Etagenanzahl</b>     | 3                                                      |
| <b>Stellplätze</b>      | 5 Freiplätze                                           |
| <b>ImmoNr</b>           | 4TH2024                                                |
| <b>Kaufpreis</b>        | 695.000,00 €                                           |
| <b>Außen-Provision</b>  | 3,57% vom Kaufpreis                                    |

## Ihr Immobilienangebot

### Beschreibung

Dieses vielseitige Objekt, zuletzt als Ladengeschäft und Redaktionsräume der Badischen Zeitung genutzt, bietet eine spannende Mischung aus historischem Charme und modernem Potenzial. Ursprünglich als Wohn- und Geschäftshaus konzipiert, präsentiert sich das Gebäude heute als eine einladende Möglichkeit für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus besteht aus zwei ehemaligen Gebäuden, die geschickt miteinander verbunden wurden. Diese Fusion resultiert in zwei unabhängigen Treppenhäusern, was dem Objekt eine besondere Flexibilität verleiht. Die obere Etage birgt noch Badezimmer und Küchenanschlüsse, was auf seine ursprüngliche Nutzung als Wohnhaus hinweist. Eine potenzielle Rückkehr zu dieser Nutzungsoption ist somit möglich und könnte durch Genehmigung und entsprechenden Umbau realisiert werden.

Besonders interessant ist die Option, die ehemalige Ladeneinheit in ein gastronomisches Unternehmen umzuwandeln. Die zentrale Lage des Objekts spricht für sich und bietet eine attraktive Ausgangslage für verschiedene Geschäftsideen.

Das Objekt ist vollständig unterkellert, was zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit zur Nutzung als Lagerfläche bietet. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, den sehr großen Dachboden auszubauen, um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dieser Ausbau könnte die Attraktivität des Gebäudes weiter steigern und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

## Ihr Immobilienangebot

### Lage

Lahr im Schwarzwald ist eine Stadt mit etwa 45.000 Einwohnern im Südwesten Deutschlands, in der Region Ortenaukreis in Baden-Württemberg gelegen. Die Stadt erstreckt sich malerisch am Westrand des Schwarzwaldes und ist von einer atemberaubenden Naturkulisse umgeben.

Die Geschichte von Lahr reicht weit zurück, bis ins Mittelalter. Die Stadt entwickelte sich im Laufe der Jahrhunderte zu einem wichtigen Handelszentrum in der Region. Heute zeugen zahlreiche historische Gebäude und Sehenswürdigkeiten von dieser reichen Vergangenheit. Dazu gehören das imposante Alte Rathaus mit seinem markanten Fachwerk, die Stiftskirche St. Peter und Paul sowie das Schloss Hohenberg, das hoch über der Stadt thront.

Neben ihrem historischen Erbe ist Lahr auch für seine kulturellen Veranstaltungen bekannt. Das Internationale Musikfestival "Klassik in Lahr" zieht Musikliebhaber aus der ganzen Welt an und bietet hochkarätige Konzerte in einem historischen Ambiente. Das Chrysanthemenfest im Herbst ist ein weiteres Highlight im Veranstaltungskalender der Stadt und lockt Besucher mit farbenfrohen Blumenschauen, Festumzügen und einem vielfältigen Unterhaltungsprogramm an.

Dank seiner Lage am Rande des Schwarzwaldes bietet Lahr auch zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten. Wanderwege durch dichte Wälder, malerische Radstrecken und im Winter Skigebiete in der Nähe machen die Region zu einem Paradies für Naturliebhaber und Sportbegeisterte.

Die Stadt verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit guten Verkehrsanbindungen und einem breiten Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Unterkünften. Lahr im Schwarzwald ist somit nicht nur ein attraktiver Wohnort, sondern auch ein beliebtes Reiseziel für Touristen, die die Schönheit des Schwarzwaldes und die reiche Kultur der Region entdecken möchten.



## Ihr Immobilienangebot



**BZ.medien Immobilien GmbH**

Telefon: +49 (0) 761 496 9670

E-Mail: [immobilien@bz-medien.de](mailto:immobilien@bz-medien.de)

[www.bz-medien-immobilien.de](http://www.bz-medien-immobilien.de)

## Ihr Immobilienangebot



Rückseite



Drohnenaufnahme

**BZ.medien Immobilien GmbH**

Telefon: +49 (0) 761 496 9670

E-Mail: [immobilien@bz-medien.de](mailto:immobilien@bz-medien.de)

[www.bz-medien-immobilien.de](http://www.bz-medien-immobilien.de)

## Ihr Immobilienangebot



Verkaufsfläche im Erdgeschoss



Erdgeschoss



## Ihr Immobilienangebot



Erdgeschoss



Erdgeschoss



## Ihr Immobilienangebot



Flur im Obergeschoss



Obergeschoss

## Ihr Immobilienangebot



Obergeschoss



Obergeschoss

## Ihr Immobilienangebot



Obergeschoss



Dachgeschoss



## Ihr Immobilienangebot



Dachgeschoss



Dachgeschoss

## Ihr Immobilienangebot



Dachgeschoss



Treppenhaus

## Ihr Immobilienangebot



Hinterhof



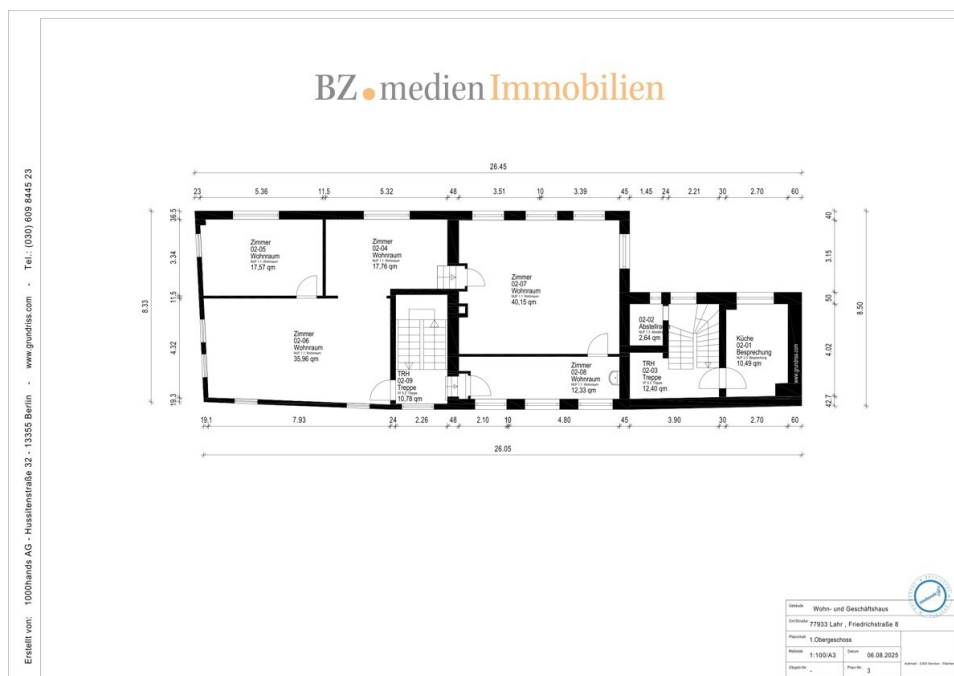
Hinterhof mit Kellerzugang



# Ihr Immobilienangebot



Kellerraum



1.OG

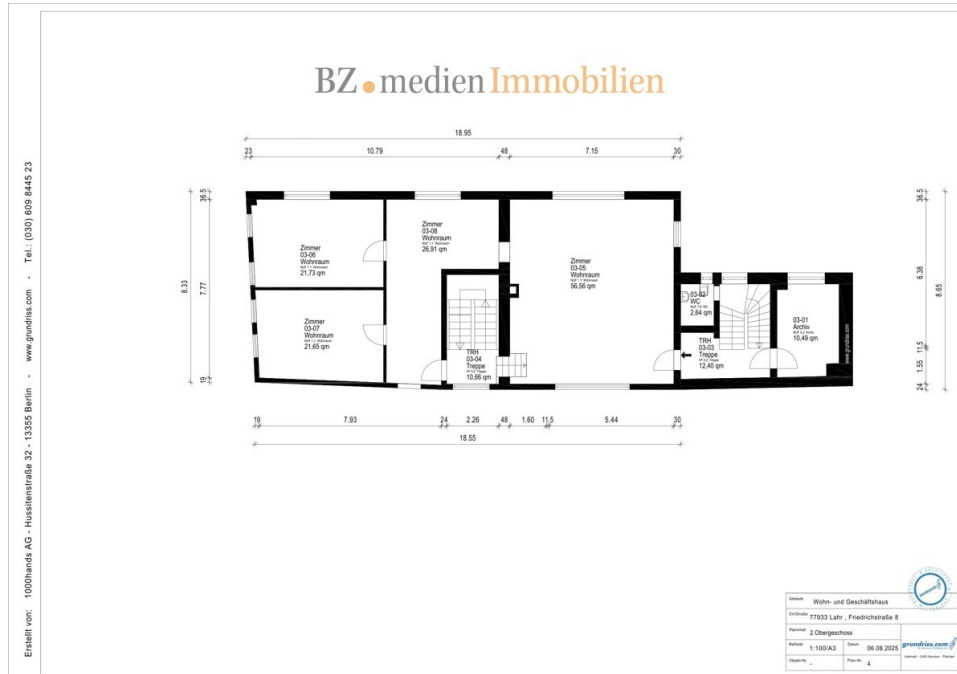
**BZ.medien Immobilien GmbH**

Telefon: +49 (0) 761 496 9670

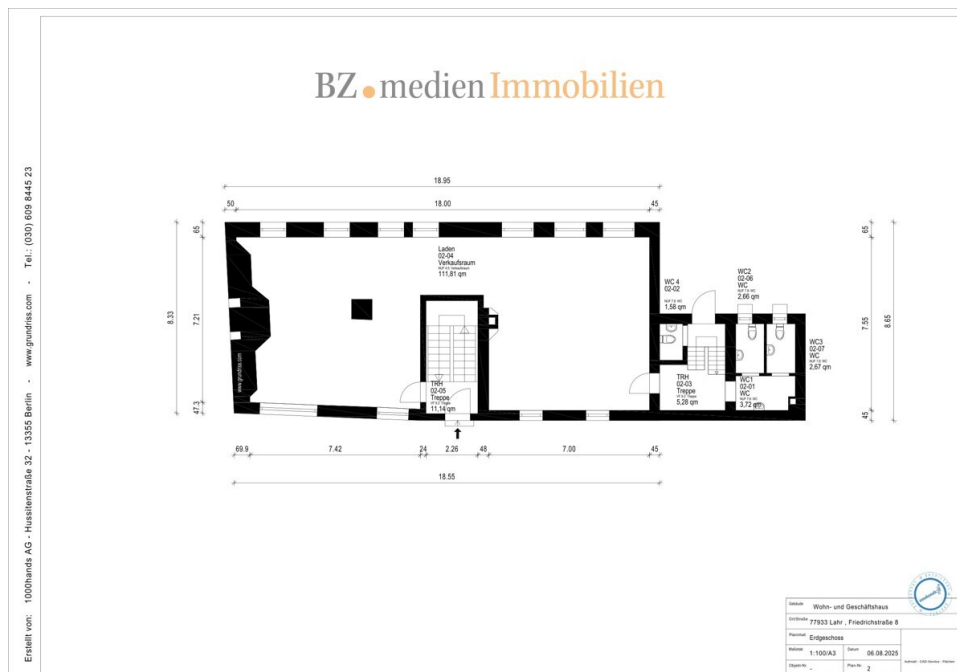
E-Mail: [immobilien@bz-medien.de](mailto:immobilien@bz-medien.de)

[www.bz-medien-immobilien.de](http://www.bz-medien-immobilien.de)

# Ihr Immobilienangebot



2.OG



EG

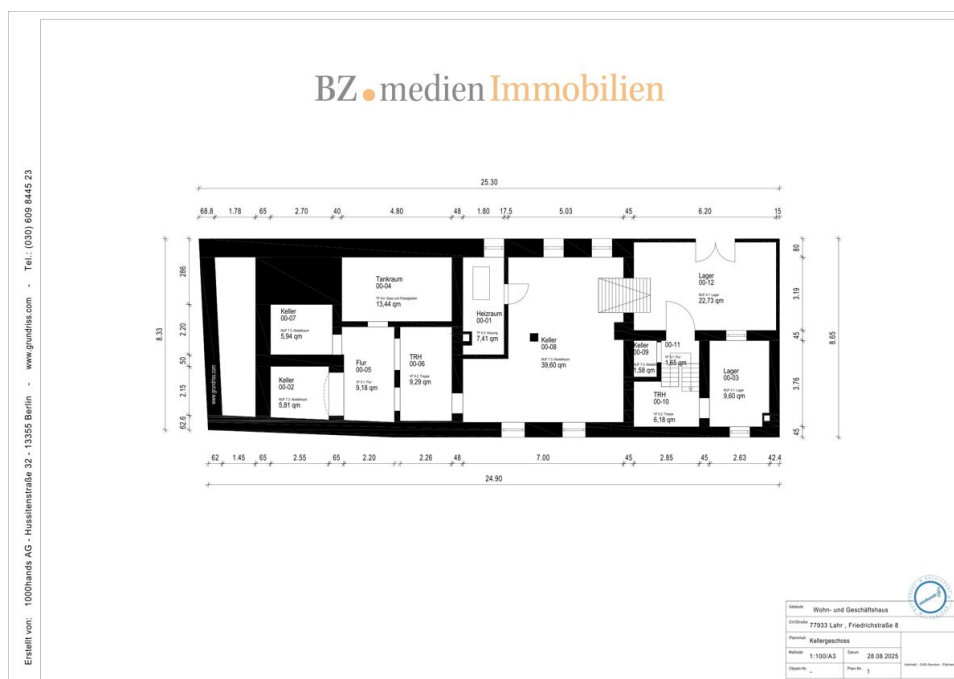
**BZ.medien Immobilien GmbH**

Telefon: +49 (0) 761 496 9670

E-Mail: [immobilien@bz-medien.de](mailto:immobilien@bz-medien.de)

[www.bz-medien-immobilien.de](http://www.bz-medien-immobilien.de)

# Ihr Immobilienangebot



Keller



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Gültig bis: 04.04.2034

Registriernummer: BW-2024-005027932

1

## Gebäude

|                                                    |                                                          |                                                                 |                                                                                     |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Hauptnutzung / Gebäudekategorie                    | Bürogebäude                                              |                                                                 |  |
| Adresse                                            | Friedrichstr. 8<br>77933 Lahr                            |                                                                 |                                                                                     |
| Gebäudeteil <sup>2</sup>                           | Ganzes Gebäude                                           |                                                                 |                                                                                     |
| Baujahr Gebäude <sup>3</sup>                       | 1700                                                     |                                                                 |                                                                                     |
| Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>              | 2005                                                     |                                                                 |                                                                                     |
| Nettogrundfläche <sup>5</sup>                      | 415,0 m²                                                 |                                                                 |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup> | Erdgas E                                                 |                                                                 |                                                                                     |
| Wesentliche Energieträger für Warmwass...          | Erdgas E                                                 |                                                                 |                                                                                     |
| Erneuerbare Energien <sup>3</sup>                  | Art:                                                     | Verwendung:                                                     |                                                                                     |
| Art der Lüftung <sup>3</sup>                       | <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung       | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung  |                                                                                     |
|                                                    | <input type="checkbox"/> Schachtlüftung                  | <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung |                                                                                     |
| Art der Kühlung <sup>3</sup>                       | <input type="checkbox"/> Passive Kühlung                 | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom                      |                                                                                     |
|                                                    | <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte                | <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme                      |                                                                                     |
| Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>6</sup>     | Anzahl: 0                                                | Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:                       |                                                                                     |
| Anlass der Ausstellung des Energieausweises        | <input type="checkbox"/> Neubau                          | <input type="checkbox"/> Modernisierung                         | <input type="checkbox"/> Aushangpflicht                                             |
|                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf | (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 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 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)

Carolina Kreuz  
Energieberatung  
Hansastr. 10  
79104 Freiburg



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 05.04.2024

<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

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

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

<sup>6</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 120. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BW-2024-005027932

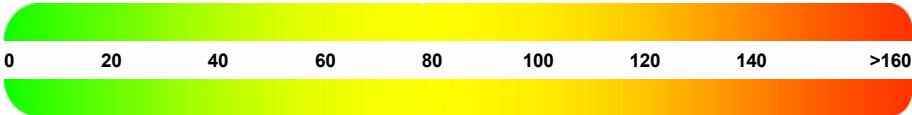
2

Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

Treibhausgasemissionen

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



Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

Primärenergiebedarf

Ist-Wert

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Anforderungswert

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten

☐ eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach § 21 GEG
- ☐ Verfahren nach § 32 GEG ("Ein-Zonen-Modell")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG
- ☐ Vereinfachungen nach § 21 Absatz 2 Satz 2 GEG

Endenergiebedarf

| Energieträger | Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m <sup>2</sup> ·a) für |            |                        |                       |                              | Gebäude insgesamt |
|---------------|------------------------------------------------------------|------------|------------------------|-----------------------|------------------------------|-------------------|
|               | Heizung                                                    | Warmwasser | Eingebaute Beleuchtung | Lüftung <sup>3)</sup> | Kühlung einschl. Befeuchtung |                   |
|               |                                                            |            |                        |                       |                              |                   |
|               |                                                            |            |                        |                       |                              |                   |
|               |                                                            |            |                        |                       |                              |                   |

Endenergiebedarf Wärme

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Endenergiebedarf Strom

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>4</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

| Art:   | Deckungs-<br>anteil: | Anteil der<br>Pflichterfü-<br>llung: |
|--------|----------------------|--------------------------------------|
|        | %                    | %                                    |
|        | %                    | %                                    |
| Summe: | %                    | %                                    |

Maßnahmen zur Einsparung<sup>4</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 19 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 19 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %
- ☐ Bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes:<sup>5</sup> Die Anforderungen des § 52 Absatz 1 GEG werden eingehalten.

Gebäudezonen

| Nr. | Zone | Fläche [m <sup>2</sup> ] | Anteil [%] |
|-----|------|--------------------------|------------|
| 1   |      |                          |            |
| 2   |      |                          |            |
| 3   |      |                          |            |
| 4   |      |                          |            |
| 5   |      |                          |            |
| 6   |      |                          |            |
| 7   |      |                          |            |

☐ weitere Einträge 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.

<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> nur Hilfsenergiebedarf

<sup>4</sup> nur bei Neubau

<sup>5</sup> nur bei grundlegender Renovierung eines öffentlichen Gebäudes nach § 52 Absatz 1 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

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

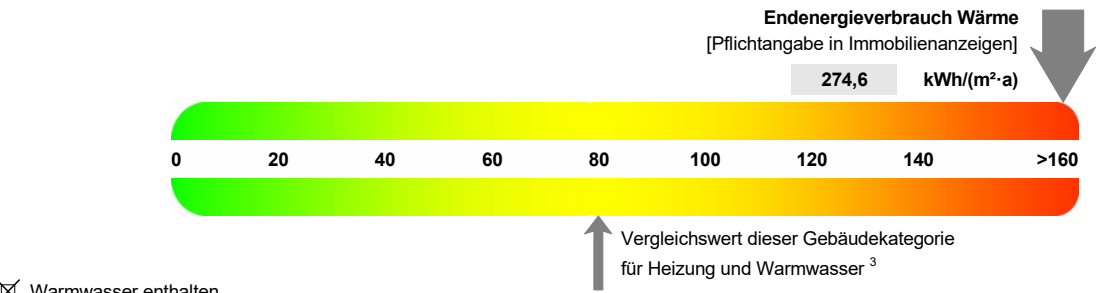
20. Juli 2022

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

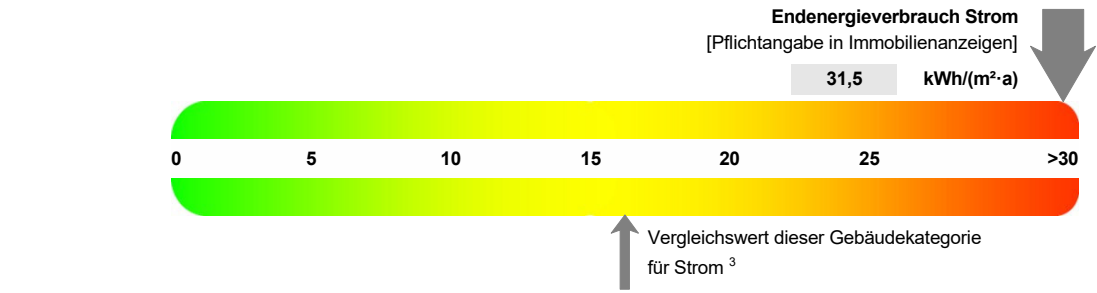
Registriernummer: BW-2024-005027932

3

Endenergieverbrauch



- ☒ Warmwasser enthalten
- ☐ Kühlung enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

☐ Zusatzheizung

☐ Warmwasser

☐ Lüftung

☒ eingebaute Beleuchtung

☐ Kühlung

☒ Sonstiges

Verbrauchserfassung

| Zeitraum   |            | Energieträger <sup>3</sup> | Primär-<br>energie-<br>faktor- | Energie-<br>verbrauch<br>Wärme<br>[kWh] | Anteil<br>Warmwasser<br>[kWh] | Anteil<br>Kälte<br>[kWh] | Anteil<br>Heizung<br>[kWh] | Klima-<br>faktor | Energie-<br>verbrauch<br>Strom<br>[kWh] |
|------------|------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|----------------------------|------------------|-----------------------------------------|
| von        | bis        |                            |                                |                                         |                               |                          |                            |                  |                                         |
| 01.01.2019 | 31.12.2021 | Erdgas E                   | 1,10                           | 274937                                  | 13747                         |                          | 261190                     | 1,26             |                                         |
| 01.01.2019 | 31.12.2021 | Strom                      | 1,80                           |                                         |                               |                          |                            |                  | 39257                                   |
|            |            |                            |                                |                                         |                               |                          |                            |                  |                                         |
|            |            |                            |                                |                                         |                               |                          |                            |                  |                                         |
|            |            |                            |                                |                                         |                               |                          |                            |                  |                                         |

☐ weitere Einträge in Anlage

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

358,8 kWh/(m²·a)

Treibhausgasemissionen dieses Gebäudes (in CO<sub>2</sub>-Äquivalenten)

83,6 kg/(m²·a)

Gebäudenutzung

| Gebäudekategorie/<br>Nutzung | Flächen-<br>anteil [%] | Vergleichswerte <sup>2</sup> |       |
|------------------------------|------------------------|------------------------------|-------|
|                              |                        | Wärme                        | Strom |
| Bürogebäude                  | 100,0 %                | 80                           | 16    |
|                              |                        |                              |       |
|                              |                        |                              |       |

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.

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

<sup>2</sup> Gemeinsam vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat bekanntgemacht im Bundesanzeiger (§ 85 Absatz 3 Nummer 6 GEG); veröffentlicht auch unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de)

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerzuschläge in kWh



ENERGIEAUSWEIS

für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BW-2024-005027932

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

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

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

| Nr. | Bau- oder Anlagenteile | Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten | empfohlen                                   |                                     | (freiwillige Angaben)        |                                                             |
|-----|------------------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
|     |                        |                                              | in Zusammenhang mit größerer Modernisierung | als Einzelmaßnahme                  | geschätzte Amortisationszeit | geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie |
| 1   | Dach                   | Dämmung 18 cm WLG 040                        | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> | 20,0 Jahre                   |                                                             |
| 2   | Wärmeerzeugung         | Wärmepumpe                                   | <input type="checkbox"/>                    | <input checked="" type="checkbox"/> | 10,0 Jahre                   |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |
|     |                        |                                              |                                             |                                     |                              |                                                             |

☐ 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:

Energieberatung, Carolina Kreuz  
Hansastr. 10, 79104 / Freiburg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 20. Juli 2022

## 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 Baunterlagen 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 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. 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, die notwendige Lüftung und eingebaute Beleuchtung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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 einpauschaler 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.

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

## Unsere Leistungen

### 1. Bewertung

Durch eine fundierte Marktanalyse ermitteln wir den aktuellen Wert Ihrer Immobilie. Unsere langjährige Erfahrung und Marktkennntnis ermöglichen eine realistische und strategische Preisfestlegung, um den optimalen Verkaufserlös zu erzielen.

### 2. Vermarktung

Wir präsentieren Ihre Immobilie bestmöglich: Hochwertige Exposés mit professionellen Fotos, detaillierten Beschreibungen und virtuellen Rundgängen schaffen einen erstklassigen ersten Eindruck und steigern die Attraktivität für potenzielle Käufer oder Mieter.

### 3. Dokumentation

Wir unterstützen Sie bei der Zusammenstellung, Prüfung und Aufbereitung aller relevanten Unterlagen, um einen reibungslosen und rechtssicheren Verkaufsprozess zu gewährleisten.

### 4. Besichtigungen

Von der Terminvereinbarung bis zur Durchführung der Besichtigungen übernehmen wir die vollständige Koordination. Wir begleiten Interessenten professionell durch die Immobilie und beantworten sämtliche Fragen kompetent.

### 5. Verhandlungen

Wir führen zielführende und transparente Verhandlungen zwischen Käufern und Verkäufern, um bestmögliche Konditionen zu erzielen. Dabei stehen Ihre Interessen stets im Mittelpunkt.

### 6. Nachbetreuung

Auch nach dem erfolgreichen Abschluss stehen wir Ihnen beratend zur Seite – sei es bei offenen Fragen, weiterführenden Prozessen oder zusätzlichen Anliegen rund um Ihre Immobilie.

**BZ.medien Immobilien – Expertise, Vertrauen und individuelle Lösungen für Ihren Erfolg.**

Ihr Ansprechpartner



**Martin Fütterer**

Immobilienmakler (IHK)

Telefon: +49 (0)761 496 9663

E-Mail: [fuetterer@bz-medien.de](mailto:fuetterer@bz-medien.de)