

Exposé

Bürofläche in Karlsruhe

**Top-Bürofläche in Karlsruhe - Südstadt - Zoo-Blick, 4
Parkplätze, nahe Hauptbahnhof**



Objekt-Nr. OM-321205

Bürofläche

Vermietung: **auf Anfrage + NK**

Ettlingerstr. 27
76135 Karlsruhe
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1969	Etage	4. OG
Etagen	7	Büro-/Praxisfläche	252,00 m ²
Energieträger	Fernwärme	Gesamtfläche	252,00 m ²
Übernahme	ab Datum	Stellplätze	4
Übernahmedatum	01.02.2024	Heizung	Zentralheizung
Zustand	renoviert		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Flexibel gestaltbare Bürofläche in bester Lage, direkt an der Ettlinger Straße. Perfekt für Unternehmen, die Wert auf Erreichbarkeit und ein repräsentatives Umfeld legen!

Ihre neue Bürofläche in der zentralen Südstadt von Karlsruhe bietet alles, was Sie brauchen: Moderne Ausstattung, unverbaute Aussicht auf den Zoologischen Stadtgarten, nur wenige Minuten vom Hauptbahnhof entfernt und inklusive 4 privater Parkplätze. Jetzt besichtigen!

Sie suchen eine repräsentative Bürofläche in Karlsruhe? In der Ettlinger Straße 27, mitten in der dynamischen Südstadt, erwartet Sie eine lichtdurchflutete und moderne Bürofläche mit unverbaubarem Blick auf den Zoo. Die gesamte Fläche befindet sich auf einer Ebene und ist dank eines Aufzugs barrierefrei zugänglich – ideal für Ihr wachsendes Unternehmen.

Ihre Vorteile auf einen Blick:

- Unverbaute Aussicht auf den Zoologischen Stadtgarten – Inspirierende Grünflächen direkt vor Ihren Fenstern
- Alles auf einer Etage – Optimale Arbeitsabläufe und flexible Nutzung
- Aufzug vorhanden – Komfortabler Zugang für Kunden und Mitarbeiter
- 4 private Parkplätze im Hof – Bequeme Anreisemöglichkeit direkt vor der Tür. Weitere Stellplätze in der angrenzenden Tiefgarage können nach Absprache bereitgestellt werden.
- Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreichbar – Ideale Anbindung für Pendler und Geschäftsreisen
- Flexible Raumaufteilung – Gestalten Sie Ihr Büro nach Ihren Bedürfnissen: vom Großraumbüro bis zu Einzelbüros und Meetingräumen. Auch eine Co-Working-Nutzung ist denkbar!

Flächenaufteilung (252 qm Geschossfläche)*:

offene Büroflächen 1 und 2: 122 m²

Büro 3 und 4: je 16 m²

Büro 5: 26 m²

Besprechung: 23 m²

*Die Bezeichnung der Flächen und Fotos beziehen sich auf den Grundriss.

Mietkonditionen:

Kaltmiete: 12,00 €/m² (netto)

Nebenkosten: 4,00 €/m² (netto) inkl. Klimaanlage

Stellplätze: ab 70 € pro Stellplatz (netto)

Kautions: 3 Nettokaltmieten

Mietdauer: Mindestmietzeit 2 Jahre, Gesamtlaufzeit und Optionsgestaltung nach Absprache

Die Preise verstehen sich zzgl. 19 % Mehrwertsteuer.

Ausstattung

Ausstattung im Detail:

- Nadelfilz für verbesserte Akustik
- individuelle Belichtungssituation und Deckengestaltung dank flexibler Rasterdecke

- Klimaanlage für eine angenehme Arbeitsatmosphäre zu jeder Jahreszeit
- gekühlter Serverraum
- Zutrittskontrolle über individuelle Aufzugsteuerung.
- eigene Damen- und Herren-WC-Anlage

Fußboden:

Laminat, Teppichboden

Sonstiges

Jetzt Besichtigung vereinbaren!

Diese Bürofläche wird schnell vergeben – sichern Sie sich Ihren Besichtigungstermin. Kontaktieren Sie uns noch heute und lassen Sie sich von dieser Immobilie überzeugen.

Ihr Ansprechpartner: K. Alber

Georg Beck KG

0721 9899 03 02

vermietung AT hausverwaltung-beck.de

Impressum:

Georg Beck KG

Stephanienstr. 42/44

D-76133 Karlsruhe

Tel.: +49 (0)721 9899030

E-Mail: info(at)hausverwaltung-beck.de

Unser ausführliches Impressum finden Sie auf: <https://hausverwaltung-beck.de/impressum/>

Lage

Die Südstadt von Karlsruhe ist ein dynamischer und vielseitiger Stadtteil, der sich stetig weiterentwickelt. Die Nähe zum Hauptbahnhof (ca. 5 Minuten mit der Straßenbahn) macht diesen Standort besonders attraktiv für Firmen, die auf eine gute Erreichbarkeit angewiesen sind. Die B10 ist nur wenige Minuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zu den Autobahnen A5 und A8.

- ÖPNV: Straßenbahnhaltestellen "Ettlinger Tor" und "Kronenplatz" in unmittelbarer Nähe
- Einkaufsmöglichkeiten: Fußläufig erreichbar, u.a. das Einkaufszentrum "Ettlinger Tor"
- Gastronomie und Freizeit: Vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés und Naherholung im Zoologischen Stadtgarten

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch Strom	15,40 kWh/(m²a)
Endenergieverbrauch Wärme	205,60 kWh/(m²a)

Exposé - Galerie



Eingangsbereich - Flur

Exposé - Galerie



Eingangsbereich - Flur



Zugang zu Büro 2

Exposé - Galerie



Büro 2



Büro 2

Exposé - Galerie



Büro 5



Büro 5

Exposé - Galerie



Büro 5



Aussicht in Hof

Exposé - Galerie



Flur zur Küche



Flur zur Küche

Exposé - Galerie



Teeküche

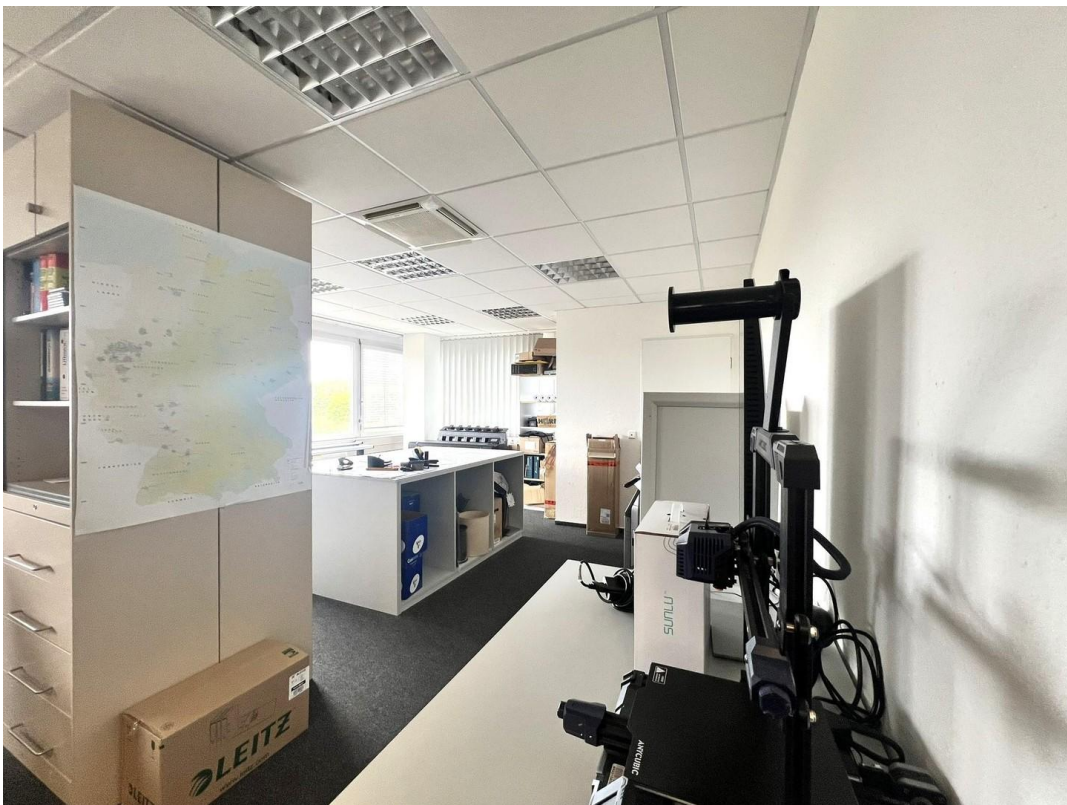


Aussicht

Exposé - Galerie



Teeküche - Blick in Flur



Büro 1

Exposé - Galerie



Büro 1



Serverraum

Exposé - Galerie



Ausblick auf Zoo



Büro 1

Exposé - Galerie



Büro 1 / Übergänge Büro 2

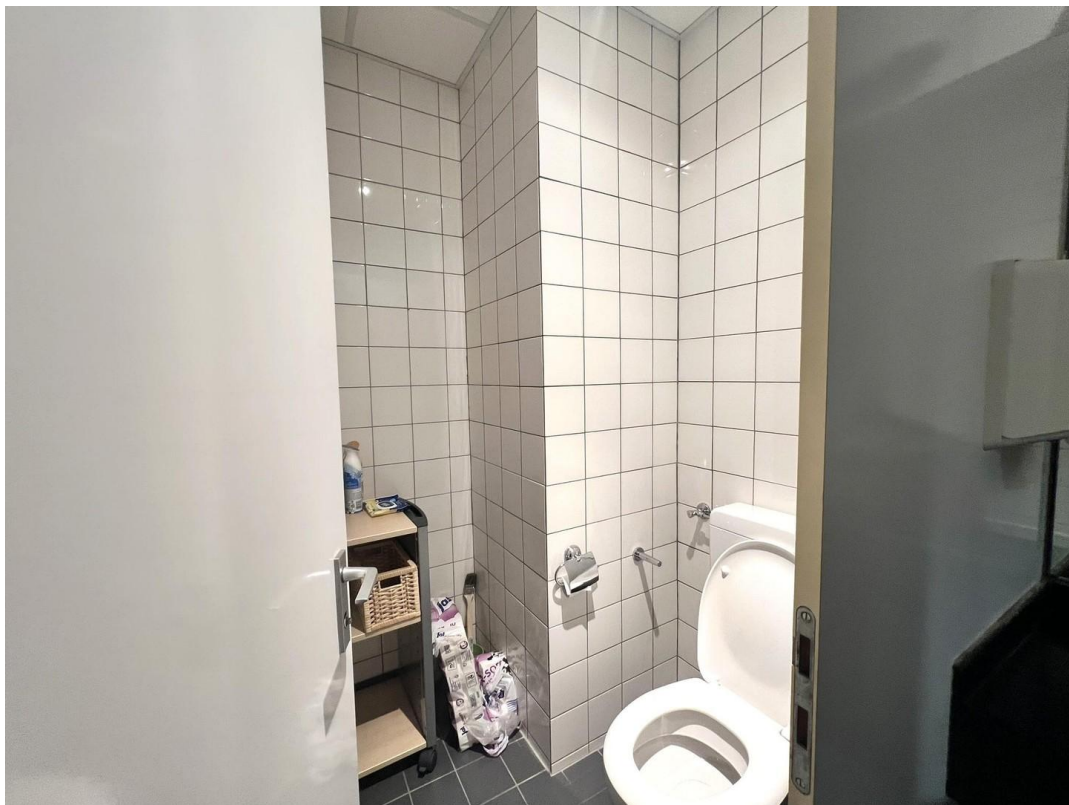


Büro 1 / Übergänge Büro 2

Exposé - Galerie

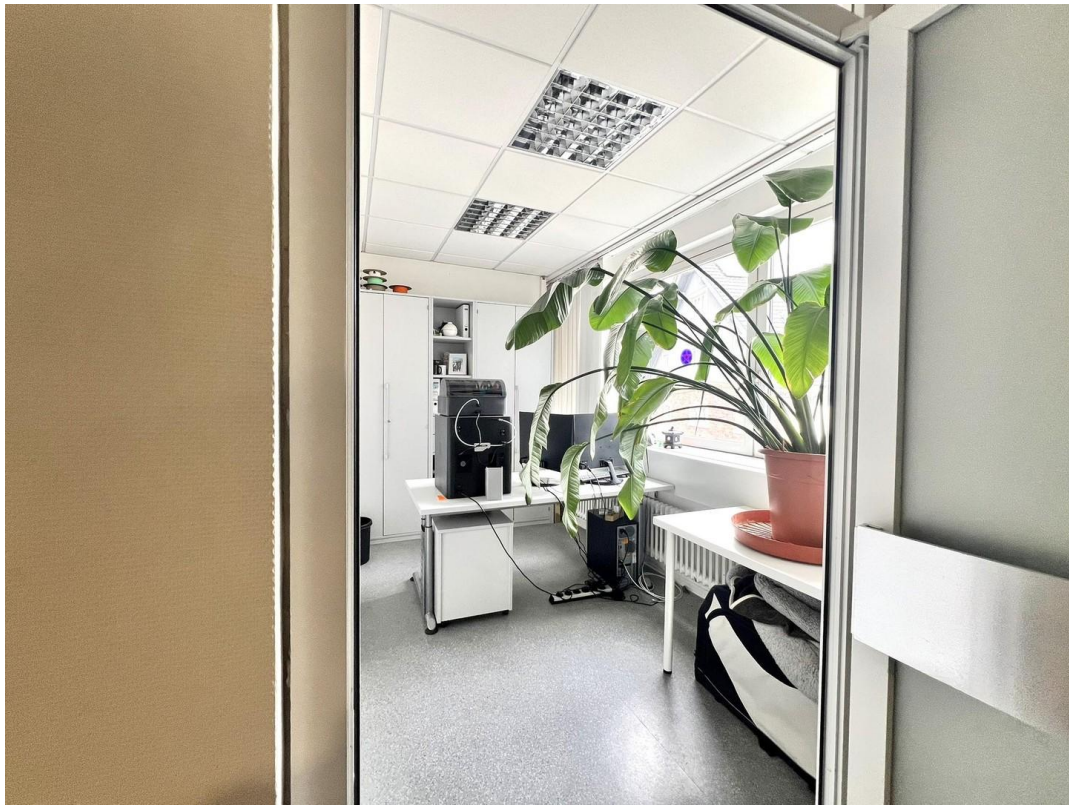


WC-Anlage



WC-Anlage

Exposé - Galerie

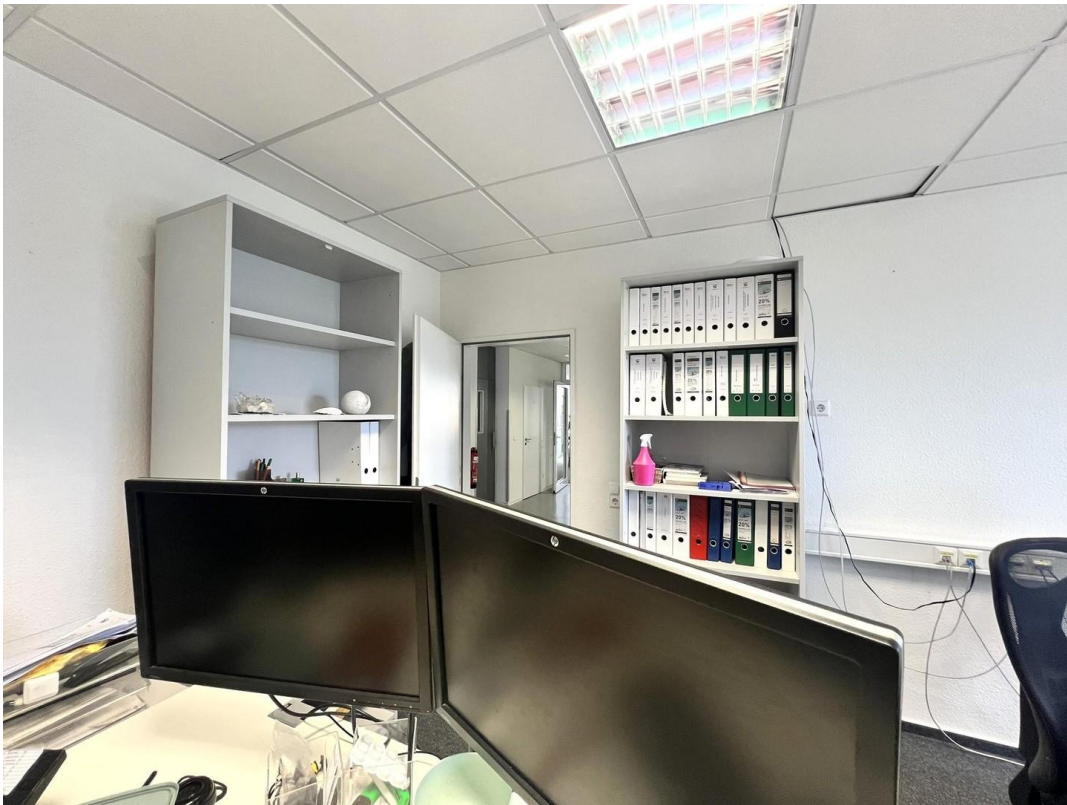


Archiv



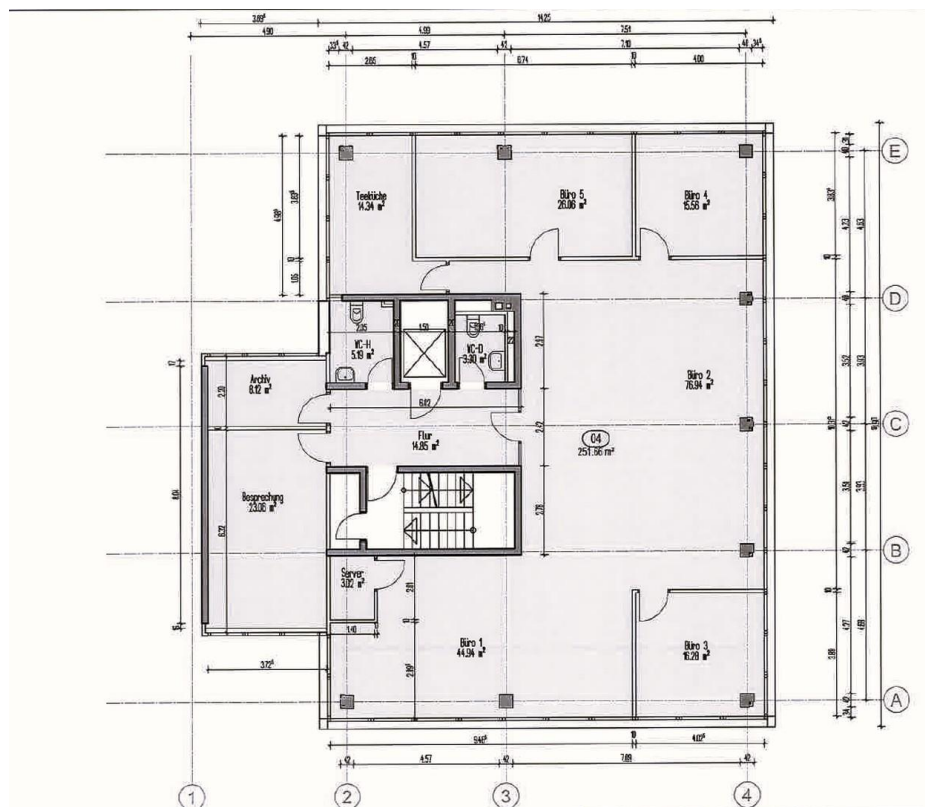
Besprechung

Exposé - Galerie



Besprechung

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude


gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Gültig bis: **11.05.2030**

Registriernummer ² **BW-2020-003187458**

1

Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Bürogebäude mit Vollklimaanlage, Konditionierung unabh. von der Außentemperatur	
Adresse	Ettlinger Str. 27, 76137 Karlsruhe	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude ³	1969	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2008	
Nettogrundfläche ⁵	1.979,0 m ²	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Heizwerk, fossil	
Erneuerbare Energien	Art: _____ Verwendung: _____	
Art der Lüftung / Kühlung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf <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 § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV. Die angegebenen Vergleichswerte sind die Anforderungen der EnEV 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

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

Aussteller:

Ingenieurbüro Moser
Sachverständigenbüro für ganzheitliche Immobiliengutac...
Adlerstraße 28
76133 Karlsruhe

12.05.2020
Ausstellungsdatum


Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung

der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren

Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Nettogrundfläche ist im Sinne der EnEV ausschließlich der beheizte / gekühlte Teil der Nettogrundfläche

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ²

BW-2020-003187458

2

Primärenergiebedarf

"Gesamtenergieeffizienz"

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Mittlere Wärmedurchgangskoeffizienten eingehalten

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach Anlage 2 Nummer 2 EnEV
- Verfahren nach Anlage 2 Nummer 3 EnEV ("Ein-Zonen-Modell")
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV
- Vereinfachungen nach Anlage 2 Nummer 2.1.4 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für					
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung ⁵⁾	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁶

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

Art:	Deckungsanteil:	%

Ersatzmaßnahmen ⁷

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

Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Zonen

Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Anteil [%]
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

weitere Zonen in der Anlage

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV pro Quadratmeter beheizte/gekühlte Nettogrundfläche.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

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

⁵ nur Hilfsenergiebedarf

⁶ nur bei Neubau

⁷ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

BW-2020-003187458

3

Endenergieverbrauch

Endenergieverbrauch Wärme
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]
205,6 kWh/(m²·a)

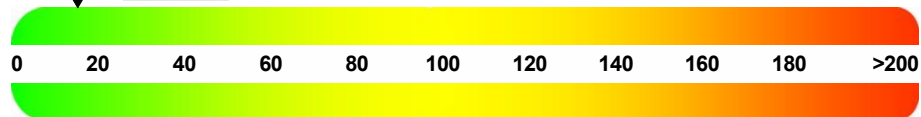


↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Heizung und Warmwasser ³

Warmwasser enthalten

Endenergieverbrauch Strom
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

15,4 kWh/(m²·a)



↑ Vergleichswert dieser Gebäudekategorie für Strom ³

Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung Warmwasser Lüftung eingebaute Beleuchtung Kühlung Sonstiges

Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger ⁴	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis							
01.01.2017	31.12.2019	Heizwerk, fossil	1,30	990000	247750	742250	1,31	
01.01.2017	31.12.2019	Strom	1,80					91550

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

295,1 kWh/(m²·a)

Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte ³	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Bürogebäude mit Vollklimaanlage, Konditionierung unabh. von der Außentemperatur	87,5 %	135	105
Kaufhäuser, Warenhäuser, Einkaufszentren	12,5 %	70	85

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung 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 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ veröffentlicht unter www.bbsr-energieeinsparung.de durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gemeinsam mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

⁴ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BW-2020-003187458

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	Außenwände	Außendämmung 12 cm WLG 035	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Austausch durch Wärmeschutzverglasung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

Ingenieurbüro Moser, Sachverständigenbüro für ganzheitliche Immobiliengutachten
Adlerstraße 28, 76133 Karlsruhe

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Nichtwohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 7 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Nichtwohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf 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 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 der EnEV an, die zum Zeitpunkt der Ausstellung des Energieausweises galt. Sie sind im Fall eines Neubaus oder einer Modernisierung des Gebäudes, die nach den Vorgaben des § 9 Absatz 1 Satz 2 EnEV durchgeführt wird, einzuhalten. Bei Bestandsgebäuden dienen sie zur Orientierung hinsichtlich der energetischen Qualität des Gebäudes. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Der Endwert der Skala zum Primärenergiebedarf beträgt, auf die Zehnerstelle gerundet, das Dreifache des Vergleichswerts „EnEV Anforderungswert modernisierter Altbau“ (140 % des „EnEV Anforderungswerts Neubau“).

Wärmeschutz – Seite 2

Die EnEV 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.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

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 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

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 Nutzereinheiten zugrunde gelegt. Die so ermittelten Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Nettogrundfläche nach der EnEV. 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs
gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV)

Übersicht Eingabedaten

Objekt

Straße: Ettlinger Str. 27
 PLZ / Ort: 76137 Karlsruhe
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude
 Energiebezugsfläche: 1979,00 m²

Energieverbrauch

Energieträger: Fernwärme aus Heizwerk, fossil
 Einheit: kWh
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2017	31.12.2017	324020	324020	242765	74,9	81255	25,1
01.01.2018	31.12.2018	344980	344980	258735	75,0	86245	25,0
01.01.2019	31.12.2019	321000	321000	240750	75,0	80250	25,0

Stromverbrauch

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Stromverbrauch kWh
01.01.2017	31.12.2017	27850
01.01.2018	31.12.2018	35950
01.01.2019	31.12.2019	27750

Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 76137
 Ort: Karlsruhe

Leerstände

- keine -

Gebäudenutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Kategorie / Nutzung	Anteil		Vergleichswert	
	%	m ²	HZ + WW kWh/(m ² a)	Strom kWh/(m ² a)
Bürogebäude mit Vollklimaanlage, Konditionierung unabh. von der ...	87,5	1732	135	105
Kaufhäuser, Warenhäuser, Einkaufszentren	12,5	247	70	85

Ergebnisse**Energieverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.01.2017 - 31.12.2019
 Kennwert: 205,6 kWh/(m² a)

Stromverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2017 - 31.12.2019
 Kennwert: 15,4 kWh/(m² a)

Hauptnutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom

Hauptnutzung: Bürogebäude mit Vollklimaanlage, Konditionierung unabh. von der Außente...
 Vergleichskennwert für
 - Heizung und Warmwasser: 127,0 kWh/(m² a)
 - Strom: 102,0 kWh/(m² a)