

# Exposé

## Wohnung in Frankfurt am Main

### 5,5% Rendite in Frankfurt-Sachsenhausen



Objekt-Nr. **OM-328381**

### Wohnung

Verkauf: **170.000 €**

Tucholskystraße 79  
60598 Frankfurt am Main  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	16	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	31,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	175 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir möchten gerne unsere super vermietete 1-Zimmer-Wohnung in einem professionell verwalteten Mehrparteienhaus in Frankfurt-Sachsenhausen verkaufen. Die Wohnung befindet sich im 14. Stock.

- Vermietung -

Die Wohnung ist seit 2022 an einen jungen Herrn vermietet, der auch gerne in der Wohnung bleiben möchte: Wir haben mit dem Mieter zum 01.12.2024 einen neuen Mietvertrag geschlossen, sodass die Miete nun 780 EUR kalt pro Monat beträgt. Der Mieter hat eine super Bonität (ist promoviert und in Festanstellung) und kann sie problemlos zahlen.

Vergleichbare Wohnungen sind im Haus teils für bis zu 950 EUR kalt vermietet (möbliert), sodass hier im Falle eines Auszugs und noch Steigerungspotenzial ist. Einzig erforderlich wäre dann ein neues Laminat sowie ein neuer Anstrich - der Rest ist super, v.a. die Küche ein Highlight.

Wir haben im Objekt mehrere Wohnungen und auch schon Mieterwechsel erlebt. Wir hatten noch nie einen Tag Leerstand, der Andrang ist stets immens und man findet immer einen ordentlichen Mieter. Die hohe Nachfrage nach Single-Wohnungen in Frankfurt am Main führt zu einer sehr guten Vermietbarkeit.

- Hausverwaltung, Hausgeld, Rücklage -

Das Haus wird von einer sehr etablierten Hausverwaltung aus Frankfurt verwaltet, die absolute Vollprofis für solche großen Objekte sind: Gut erreichbar, online-Kundenportal, alles, was das Herz begehrt. Hinzu kommt: Am Haus gibt's einen Hausmeister, der sehr hilfsbereit ist, wenn mal was in der Wohnung zu machen ist.

Zu den 175 EUR Hausgeld kommen noch 87 EUR Wärmekosten (komischerweise hat hier jeder Eigentümer einen eigenen Vertrag mit der Mainova). Man hat also eher ein Hausgeld von 262 EUR wovon 95 EUR nicht umlagefähig sind (Verwaltergebühren, Rücklage, etc.)

Die Rücklage betrug laut Hausgeldabrechnung 2023 zum Ende des Jahres EUR 228.000. Gleichzeitig wurde die Rücklagenzuführung in 2024 erhöht auf EUR 120.000 pro Jahr, sodass wir zum 31.12.2024 bei ca. EUR 350.000 hinauslaufen müssten.

Insgesamt ein sehr gutes Objekt. Bushaltestelle direkt um die Ecke, Aufzug im Haus, Tegut direkt nebenan.

- Angebot für Erstkäufer -

Gerne stehe ich mit Rat und Tat zur Seite und stelle auch Vorlagen zur Verfügung, die das Leben als Vermieter leichter machen (Vorlage Mieterhöhung, Vorlage Nebenkostenabrechnung, etc.). Da ich selbst mal eine Hausverwaltung hatte, kenne ich mich auch in den Themen ganz gut aus.

## Ausstattung

Ausstattung ist insgesamt gepflegt. Badezimmer ist sehr ordentlich, Silikon wurde 2025 komplett erneuert. Die Einbauküche ist einwandfrei, wir haben die Wasserzuläufe in 2025 erneuert.

Was am ehesten gemacht werden müsste, ist der Laminatboden, der ist leider nicht mehr allzu gut in Schuss. Das ist bei ca. 25 qm Fläche (da Bad und Küche gefliest sind) auch kein großer Aufwand. Dann ist die Wohnung super in Schuss.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Die Wohnung ist bewohnt, die Fotos datieren zurück auf die Zeit vor Einzug. Aktuelle Fotos stellen wir, zum Schutz der Privatsphäre des Mieters, erst bei weitergehendem Interesse zur Verfügung.

## **Lage**

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	179,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Blick vom Flur in Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich\_2

# Exposé - Grundrisse



## Mein neues Projekt

ERSTELLT AM  
2024-11-26

<b>Gesamtfläche</b> 30.60 m <sup>2</sup>	<b>Etagen</b> 1	<b>Räume</b> 4	<b>Badezimmer</b> 1
---	--------------------	-------------------	------------------------

# Exposé - Grundrisse

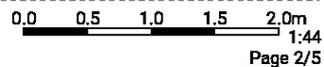
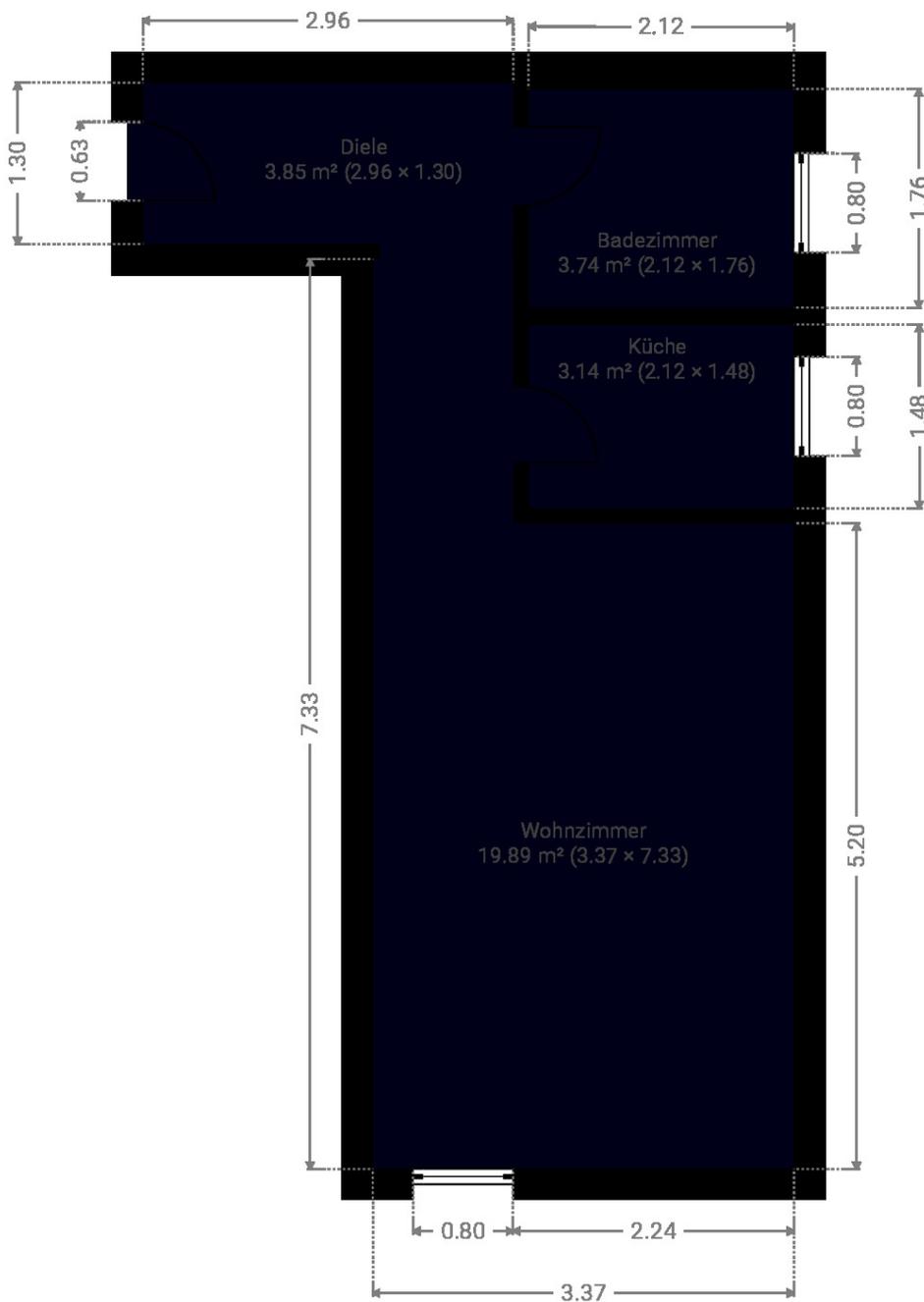
## Mein neues Projekt

GESAMTFLÄCHE: 30,60 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 30,60 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 1 · RÄUME: 4



### ▼ 14. Stock

GESAMTFLÄCHE: 30,60 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 30,60 m<sup>2</sup> · RÄUME: 4



Page 2/5

# Exposé - Grundrisse

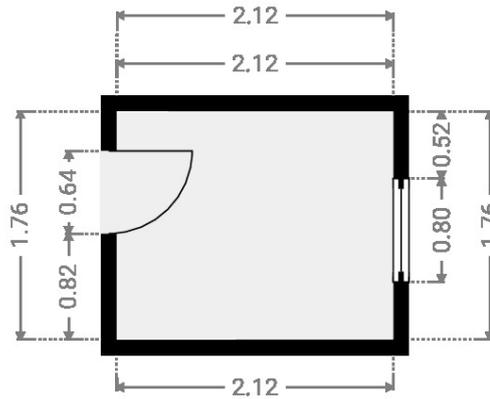
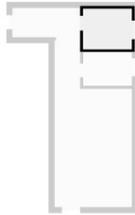
## Mein neues Projekt

GESAMTFLÄCHE: 30,60 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 30,60 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 1 · RÄUME: 4



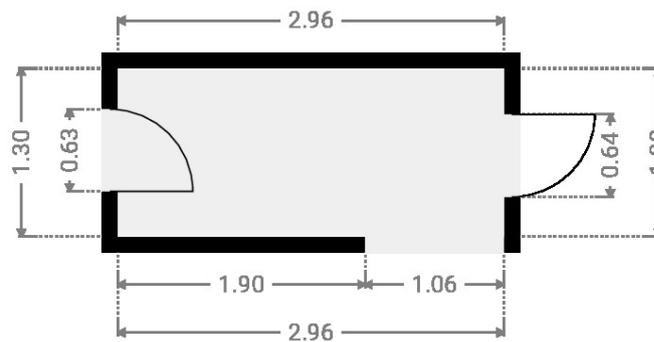
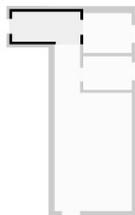
### ▼ Badezimmer 14. Stock

BREITE: 2,12 m · LÄNGE: 1,76 m  
BEREICH: 3,74 m<sup>2</sup> · UMFANG: 7,76 m



### ▼ Diele 14. Stock

BREITE: 2,96 m · LÄNGE: 1,30 m  
BEREICH: 3,85 m<sup>2</sup> · UMFANG: 8,52 m



# Exposé - Grundrisse

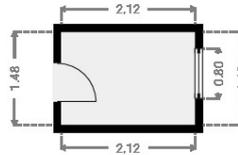
## Mein neues Projekt

GESAMTFLÄCHE: 30,60 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 30,60 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 1 · RÄUME: 4



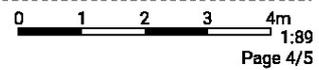
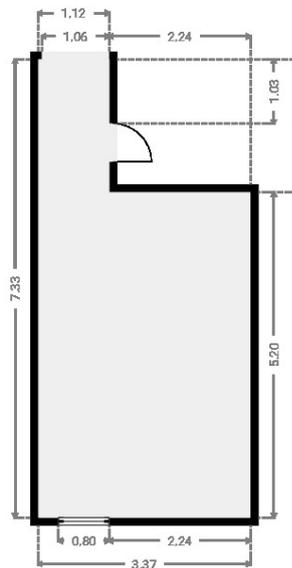
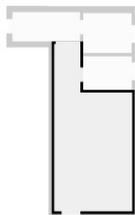
### ▼ Küche 14. Stock

BREITE: 2,12 m · LÄNGE: 1,48 m  
BEREICH: 3,14 m<sup>2</sup> · UMFANG: 7,21 m



### ▼ Wohnzimmer 14. Stock

BREITE: 3,37 m · LÄNGE: 7,33 m  
BEREICH: 19,89 m<sup>2</sup> · UMFANG: 21,39 m



Page 4/5

# Exposé - Grundrisse

## Mein neues Projekt

GESAMTFLÄCHE: 30,60 m<sup>2</sup> · WOHNFLÄCHE: 30,60 m<sup>2</sup> · ETAGEN: 1 · RÄUME: 4

---



**Unterschrift**

Unterschrift

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Nick Fischer', written over a horizontal line.

26.11.2024

Datum

**Nick Fischer**

Vollständiger Name

---

Page 5/5

# Exposé - Anhänge

1. Außenfotos
2. Energieausweis
3. Flurkarte







# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis: **11.01.2028**

Registriernummer <sup>2</sup> HE-2018-001631459

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Tuchholskystr.79, 60598 Frankfurt	
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1973	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2009	
Anzahl Wohnungen	89	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	5.323,2 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Heizwerk, fossil	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" 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 der EnEV, 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

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

Aussteller:

Matthias Dinges  
Gebäudeenergieberater HWK  
Freiherr-von-Stein Str.1  
65817 Eppstein

12.01.2018  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen.

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>2</sup> Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung  
<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

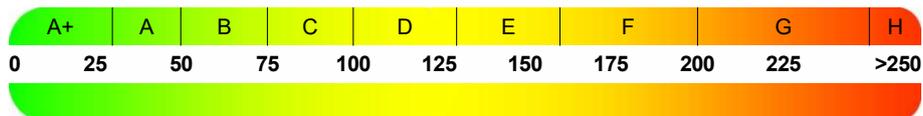
Registriernummer <sup>2</sup>

HE-2018-001631459

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

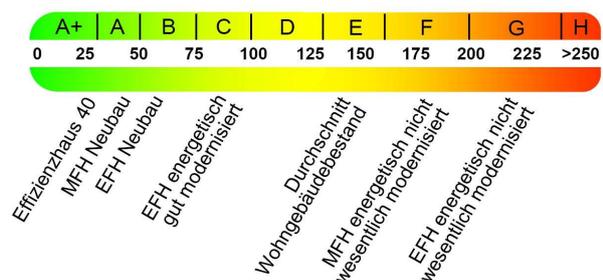
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>' W/(m<sup>2</sup>·K)

## Vergleichswerte Endenergie



7

## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

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

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

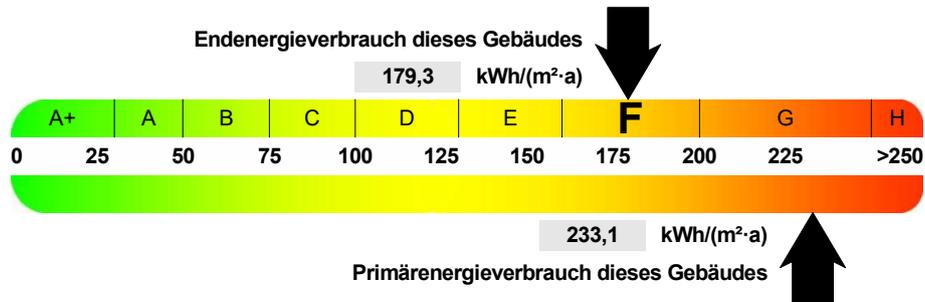
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

HE-2018-001631459

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

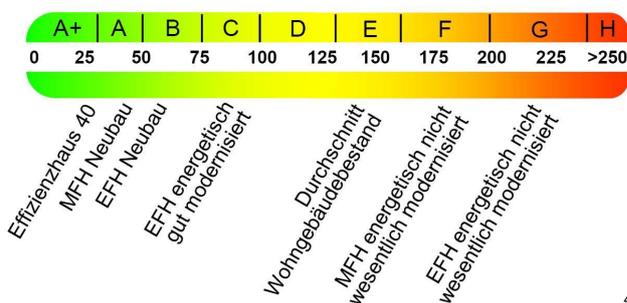
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

179,3 kWh/(m²·a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2016	Heizwerk, fossil	1,30	2451650	319392	2132258	1,19

## Vergleichswerte Endenergie



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ( $A_N$ ) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder 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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup>

HE-2018-001631459

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	Warmwasser-Bereitung	Energiesparende Warmwasserzirkulation	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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:

Matthias Dinges, Gebäudeenergieberater HWK  
Freiherr-von-Stein Str.1, 65817 Eppstein

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

## 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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude 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 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 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV:  $H_{T}$ ). 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 die EnEV 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. 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 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

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.

### 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.

### 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

## BERECHNUNGSUNTERLAGEN

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

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: Mehrfamilienhaus  
 Straße: Tuchholskystr.79  
 PLZ / Ort: 60598 Frankfurt  
 Gebäudeteil: Gesamtes Gebäude  
 Nutzfläche: 5323,20 m<sup>2</sup>  
                   berechnet aus der Wohnfläche: 4436,00 m<sup>2</sup>  
                   Verhältnissfaktor: 1,20  
 Anzahl Wohneinheiten: 89

#### Energieverbrauch

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

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2014	31.12.2014	750320	750320	643856	85,8	106464	14,2
01.01.2015	31.12.2015	817230	817230	710766	87,0	106464	13,0
01.01.2016	31.12.2016	884100	884100	777636	88,0	106464	12,0

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 60598  
 Ort: Frankfurt

#### Leerstände

- keine -

### Ergebnisse

#### Energieverbrauchskennwert

Abrechnungszeitraum: 01.01.2014 - 31.12.2016  
 Kennwert: 179,3 kWh/(m<sup>2</sup> a)

