

# STRESEMANNPLATZ

*Büro- und Geschäftshaus*

Sulzbacher Straße 48 · 90489 Nürnberg



# Standort

## Basisdaten

- Das exklusive Büro- und Geschäftshaus befindet sich *direkt am Stresemannplatz*.
- Das Gebäude ist multifunktional und hat mit seiner *innovativen Architektur* den Stresemannplatz entscheidend geprägt.
- Groß- und auch Kleinunternehmen haben diese *Standortvorteile* erkannt und sich im unmittelbaren Umfeld niedergelassen. So wird diese Lage z. B. vorwiegend von Banken, Ärzten, Versicherungen und diversen Einzelhändlern und Restaurants geprägt.
- Der Standort verfügt über eine *sehr gute Verkehrsinfrastruktur*. Direkt vor dem Gebäude befindet sich eine Straßenbahnhaltestelle. Der U-Bahnhof "Rathenauplatz" ist in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.
- Auf 6 Etagen verfügt die Liegenschaft über eine *Gesamtfläche von ca. 2.980 m<sup>2</sup>*.



Basisdaten

Standort

Ausstattung

Mietflächen  
und Grundrisse

Konditionen  
und Klausel

KIB



# Standort Nürnberg

## *Die Metropolregion*

Die Region Mittelfranken mit den Städten Nürnberg, Fürth und Erlangen gehört mit ca. 1,7 Millionen Einwohnern zu den *zehn großen Wirtschaftsregionen* Deutschlands. Aktuelle Studien zur Wettbewerbsfähigkeit von deutschen und europäischen Standorten belegen, dass die Region Nürnberg eine führende Rolle unter den deutschen Technologieregionen einnimmt.

Nürnberg selbst mit ca. 520.000 Einwohnern ist die größte Stadt Frankens und Mittelpunkt der Metropolregion. Durch die Öffnung der Europäischen Union nach Osten ist Nürnberg stärker in das Zentrum des gesamteuropäischen Wirtschaftsraumes gerückt.



Basisdaten

Standort

Ausstattung

Mietflächen  
und Grundrisse

Konditionen  
und Klausel

KIB



# Das passende Umfeld

## Infrastruktur

Dieses exklusive Bürogebäude befindet sich unmittelbar am Stresemannplatz. Die quer über den Stresemannplatz verlaufende Sulzbacher Straße ist eine der großen Ausfallstraßen der Stadt, die den inneren und äußeren Ring Nürnberg in östlicher Richtung verbindet. Sie fungiert zudem als Zubringer für sämtliche Autobahnverbindungen und Bundesstraßen.

Nur ca. 5 Minuten zu Fuß trennen unser Objekt von der Nürnberger Altstadt.

Öffentliche Verkehrsanbindung, wie die direkt vor dem Objekt haltende Straßenbahn, sorgen für kurze Wege. Der U-Bahnhof "Rathenauplatz" ist in nur wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Die umliegenden Straßen sowie der Stresemannplatz bieten neben der hauseigenen Tiefgarage zahlreiche öffentliche Parkplätze für Besucher und Mitarbeiter.

Basisdaten

Standort

Ausstattung

Mietflächen  
und Grundrisse

Konditionen  
und Klausel

KIB

### Makroplan Sulzbacher Straße Nürnberg





# Das Erscheinungsbild

## Ausstattung

---

Der zum Stresemannplatz gerichtete Glasturm garantiert als prägnantes architektonisches Element hohe Aufmerksamkeit.

## Gebäude

- Der leicht zurück versetzte Eingangsbereich wird von farbig abgesetzten Arkaden flankiert.
- Das Gebäude verfügt über einen großzügigen, hellen Eingangsbereich mit hochwertigen Ausstattungsdetails.
- Der großzügige Personenaufzug, der auch für Lasten bis 1.000 kg geeignet ist, bildet den optischen Mittelpunkt der repräsentativen Eingangssituation.
- Isolierverglasung.
- Auffällige Fassadengestaltung.



Basisdaten

Standort

Ausstattung

Mietflächen  
und Grundrisse

Konditionen  
und Klausel

KIB



# Ausstattung

*Mieteinheit*

*Büroflächen*

- Abgehängte Decken mit Rasterbeleuchtung.
- Strapazierfähiger Teppichboden.
- Isolierverglasung mit außenliegendem Sonnenschutz.
- Küchenzeile im 2. OG.

Basisdaten

Standort

Ausstattung

Mietflächen  
und Grundrisse

Konditionen  
und Klausel

KIB





# Flächenübersicht

Freie Mietflächen und Grundrisse nach GIF

Geschoss	Gesamtfläche* pro Geschoss	Mögliche Flächenteilung*	Verfügbarkeit
5. Obergeschoss + ca. 30 m <sup>2</sup> Dachterrasse	ca. 284 m <sup>2</sup> + ca. 30 m <sup>2</sup> Dachterrasse	ca. 284 m <sup>2</sup>	vermietet
4. Obergeschoss	ca. 506 m <sup>2</sup>	ca. 506 m <sup>2</sup>	vermietet
3. Obergeschoss	ca. 245 m <sup>2</sup>		Bezug nach Vereinbarung
3. Obergeschoss	ca. 335 m <sup>2</sup>		vermietet
2. Obergeschoss	ca. 570 m <sup>2</sup>	ca. 246 m <sup>2</sup>	verfügbar
1. Obergeschoss	ca. 265 m <sup>2</sup>		vermietet
1. Obergeschoss	ca. 245 m <sup>2</sup>		vermietet
Ladenfläche Erdgeschoss	ca. 500 m <sup>2</sup>		vermietet

\* zzgl. Verkehrsflächenzuschlag

Basisdaten

Standort

Ausstattung

Mietflächen  
und Grundrisse

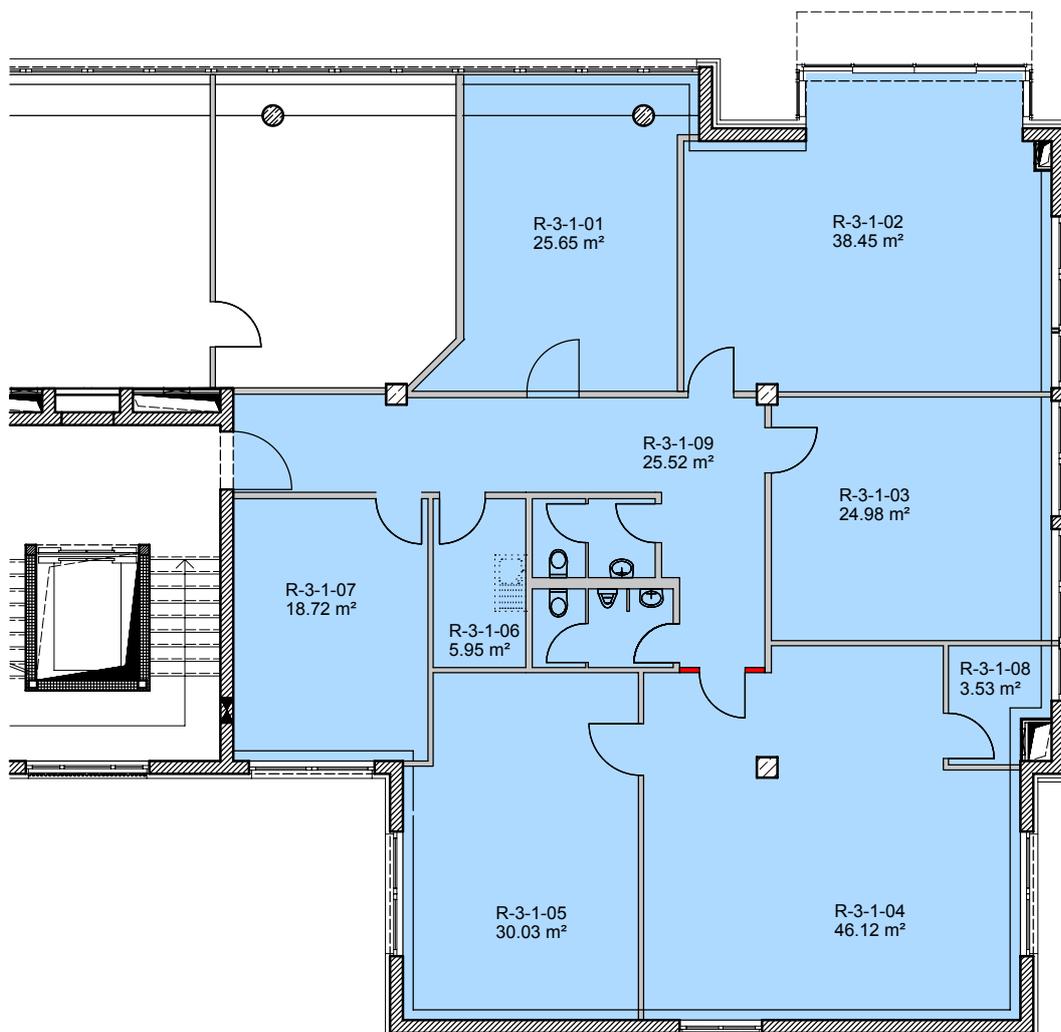
Konditionen  
und Klausel

KIB



## Bürofläche

### 3. Obergeschoss



ca. 245 m<sup>2</sup>

Basisdaten

Standort

Ausstattung

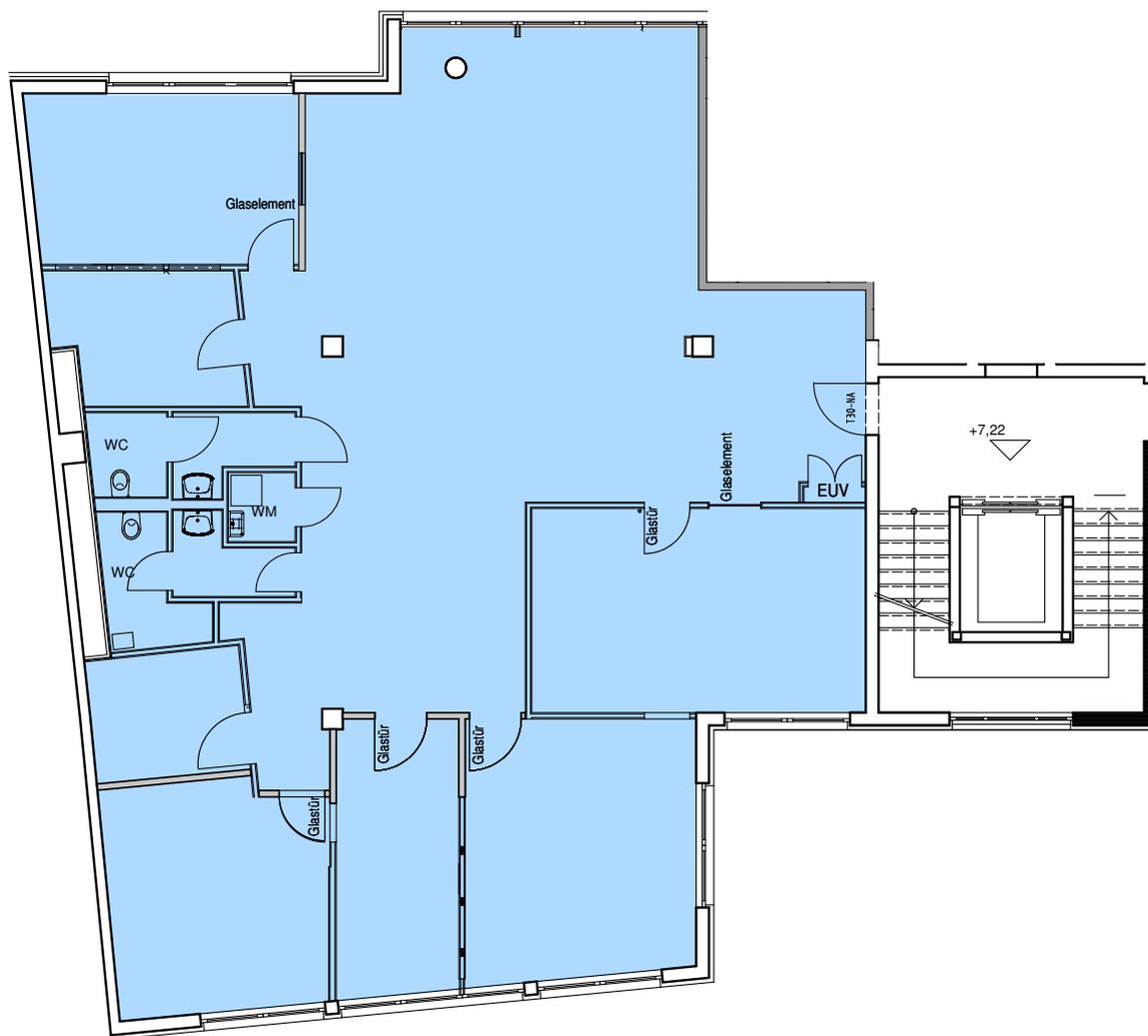
Mietflächen  
und Grundrisse

Konditionen  
und Klausel

KIB



Bürofläche  
2. Obergeschoss



ca. 246 m<sup>2</sup>

Basisdaten

Standort

Ausstattung

Mietflächen  
und Grundrisse

Konditionen  
und Klausel

KIB



# Konditionen

## Monatliche Mietpreise

### Mietpreise

Bürofläche im 2. und 3. OG ab € 10,50 / m<sup>2</sup> . Der Mietpreis ist abhängig von den mieterseitigen Ausbauwünschen.

Bei dem Mietpreis handelt es sich um den Netto-Preis zzgl. Nebenkosten und der gesetzlicher Mehrwertsteuer pro Monat.

### Nebenkosten

Die kalkulierten Vorauszahlungen für die Betriebs- und Nebenkosten belaufen sich derzeit monatlich auf € 3,40 / m<sup>2</sup> zzgl. der gesetzlichen MwSt.

### Tiefgaragenstellplätze

2. OG – 2 Tiefgaragenstellplätze

Der Mietpreis pro Tiefgaragenstellplatz beträgt € 65,00 zzgl. € 15,00 Nebenkostenvorauszahlung zzgl. der gesetzlichen MwSt.

### Bezug

Nach Absprache. Die Übergabe erfolgt in renoviertem Zustand.

Das Angebot ist freibleibend. Irrtum, Zwischenvermietung sowie Mietpreisänderungen vorbehalten. Das Prospektmaterial dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar.

Basisdaten

Standort

Ausstattung

Mietflächen  
und Grundrisse

Konditionen  
und Klausel

KIB



# Das Unternehmen KIB

*Vernetzt denken und handeln*

Die KIB gehört zu den etablierten Projektentwicklungsgesellschaften im süddeutschen Raum. Als inhabergeführtes Unternehmen sind wir seit mehr als 50 Jahren am Immobilienmarkt tätig und schaffen zukunftsweisende Arbeits- und Lebenswelten sowie Stadtquartiere.

Unsere Arbeit bildet die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilie ab. Innovation und Nachhaltigkeit sind wesentliche Unternehmensziele der KIB. Mit unseren Produkten suchen wir nach optimalen Lösungen für Mieter und Investoren.

*Rufen Sie uns an!*

*Unsere Mitarbeiter geben Ihnen gerne weitere Auskünfte:*



KIB Projekt GmbH

Claudia Beier

Ostendstraße 153

90482 Nürnberg

Tel. +49 911 477 55-168

Fax +49 911 477 55-100

E-Mail [c.beier@kib-gruppe.de](mailto:c.beier@kib-gruppe.de)

[www.kib-projekt.de](http://www.kib-projekt.de)

Basisdaten

Standort

Ausstattung

Mietflächen  
und Grundrisse

Konditionen  
und Klausel

KIB

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Gültig bis:

25.09.2019

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2019-002896637

1

## Gebäude

Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Büro, temperiert und belüftet		
Adresse	Sulzbacher Straße 46-48, 90489 Nürnberg		
Gebäudeteil	Sulzbacher Straße 46-48, 90489 Nürnberg, LG 149890		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1996		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	1996		
Nettogrundfläche <sup>5</sup>	3.031,0 m <sup>2</sup>		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	KWK, regenerativ		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung / Kühlung <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Aushangpflicht <input checked="" 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:



BRUNATA-METRONA GmbH & Co. KG  
i.A. Dipl. Ing. (FH) Paul Czembor  
Aidenbachstraße 40, 81379 München

26.09.2019

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV

<sup>2</sup> 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. <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

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

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

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2019-002896637

2

## Primärenergiebedarf

## "Gesamtenergieeffizienz"

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)

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 <sup>2</sup> ·a) für					
	Heizung	Warmwasser	Eingebaute Beleuchtung	Lüftung <sup>5</sup>	Kühlung einschl. Befeuchtung	Gebäude insgesamt

Endenergiebedarf Wärme [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Endenergiebedarf Strom [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Angaben zum EEWärmeG <sup>6</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%

## Ersatzmaßnahmen <sup>7</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.

Verschärfter Anforderungswert

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

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

Verschärfter Anforderungswert

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

## Zonen

Nr.	Zone	Fläche [m <sup>2</sup> ]	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.

<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 Hilfsenergiebedarf

<sup>6</sup> nur bei Neubau

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

# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

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

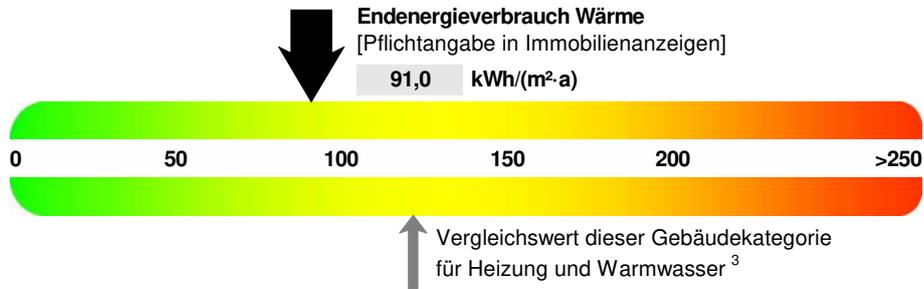
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

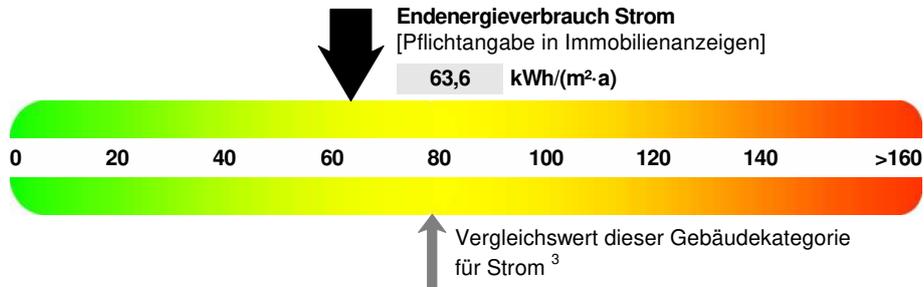
BY-2019-002896637

3

## Endenergieverbrauch



Warmwasser enthalten



Der Wert enthält den Stromverbrauch für

Zusatzheizung     Warmwasser     Lüftung     eingebaute Beleuchtung     Kühlung     Sonstiges

## Verbrauchserfassung

Zeitraum		Energieträger <sup>4</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor	Energie-verbrauch Strom [kWh]
von	bis							
01.01.2016	31.12.2018	KWK, regenerativ	0,00	741250		741250	1,12	
01.01.2016	31.12.2018	Strom	1,80					578358

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

114,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Gebäudenutzung

Gebäudekategorie/ Nutzung	Flächenanteil	Vergleichswerte <sup>3</sup>	
		Heizung und Warmwasser	Strom
Büro, temperiert und belüftet (Anteil: 81,8 %; Heizung + WW: 110; Strom: 85); Laden mit Lebensmittelverkauf bis 300 m <sup>2</sup> (Anteil: 3,8 %; Heizung + WW: 125; Strom: 75); Kosmetik / Friseur (Anteil: 4,2 %; Heizung + WW: 155; Strom: 65); Freiberufliches Gesundheitswesen, Praxen (Anteil: 10,2 %; Heizung + WW: 200; Strom: 35)			

## 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.

<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> veröffentlicht unter [www.bbsr-energieeinsparung.de](http://www.bbsr-energieeinsparung.de) durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie gemeinsam mit dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

<sup>4</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge in kWh



# ENERGIEAUSWEIS für Nichtwohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 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 CO<sub>2</sub>-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.

<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

Straße: Sulzbacher Straße 46-48  
 PLZ / Ort: 90489 Nürnberg  
 Gebäudeteil: Sulzbacher Straße 46-48, 90489 Nürnberg, LG 149890  
 Energiebezugsfläche: 3031,00 m<sup>2</sup>

#### Energieverbrauch

Energieträger: Fernwärme aus KWK, regenerativ  
 Einheit: kWh  
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Verbrauch		Heizung		Warmwasser	
		kWh	kWh	kWh	%	kWh	%
01.01.2016	31.12.2016	246550	246550	246550	100,0	—	—
01.01.2017	31.12.2017	281500	281500	281500	100,0	—	—
01.01.2018	31.12.2018	213200	213200	213200	100,0	—	—

#### Stromverbrauch

Abrechnungs- beginn	Abrechnungs- ende	Stromverbrauch kWh
01.01.2016	31.12.2016	195268
01.01.2017	31.12.2017	203973
01.01.2018	31.12.2018	179117

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenauen Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 90489  
 Ort: Nürnberg

#### Leerstände

- keine -

**Gebäudenutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom**

Kategorie / Nutzung	Anteil		Vergleichswert	
	%	m <sup>2</sup>	HZ + WW kWh/(m <sup>2</sup> a)	Strom kWh/(m <sup>2</sup> a)
Büro, temperiert und belüftet	81,8	2480	110	85
Laden mit Lebensmittelverkauf bis 300 m <sup>2</sup>	3,8	116	125	75
Kosmetik / Friseur	4,2	127	155	65
Freiberufliches Gesundheitswesen, Praxen	10,2	308	200	35

**Ergebnisse****Energieverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.01.2016 - 31.12.2018  
 Kennwert: 91,0 kWh/(m<sup>2</sup> a)

**Stromverbrauchskennwert**

Abrechnungszeitraum: 01.01.2016 - 31.12.2018  
 Kennwert: 63,6 kWh/(m<sup>2</sup> a)

**Hauptnutzung / Vergleichswerte für Heizung, Warmwasser und Strom**

Hauptnutzung: Büro, temperiert und belüftet  
 Vergleichskennwert für  
 - Heizung und Warmwasser: 122,0 kWh/(m<sup>2</sup> a)  
 - Strom: 79,0 kWh/(m<sup>2</sup> a)