Invest Green, Earn More
www.ensago.de

Augustastraße 140
42119 Wuppertal

Stand 30.4.2025

803 m²
BGF (Hauptgebäude)

1,32
GFZ

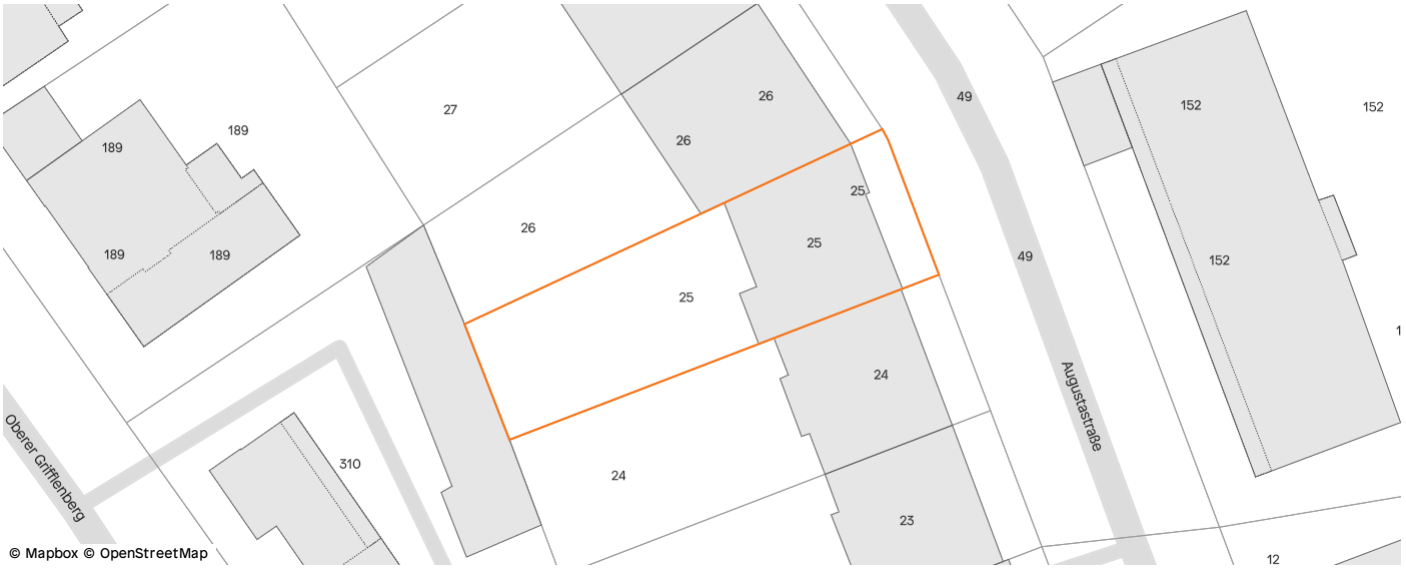
20,5 m
Gebäudehöhe

0,33
GRZ 1

↑ 873 m²
Baupotenzial (BGF Hauptgebäude)

↑ 18,1 MWh
Pot. PV-Ertrag auf Dach jährl.

Stammdaten – Grundstück



Grundstück

Flurstück	25
Grundstücksfläche	480 m²
Bebaute Fläche	158 m²
GRZ	0,33
GRZ 2	0,00
BMZ	5,31
Alter des Grundstücks	1800

803 m²
BGF (Hauptgebäude)

1,32
GFZ

20,5 m
Gebäudehöhe

0,33
GRZ 1

53 %
Versiegelungsgrad

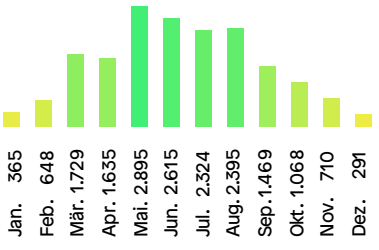
Standort und Umgebung

Urban	ja
Kreis	Wuppertal
Gemeinde	Wuppertal
Erschließung	ja
Nutzung	Wohnbaufläche

Energie

Energieeffizienzklasse BETA	E
Energiebedarf BETA	154,2 kWh/m²·a
Gesamtenergiebedarf jährl. BETA	89,2 MWh·a
Pot. PV-Ertrag auf Dach jährl.	18,1 MWh

Pot. PV-Ertrag Distribution mtl. (kWh mtl.)

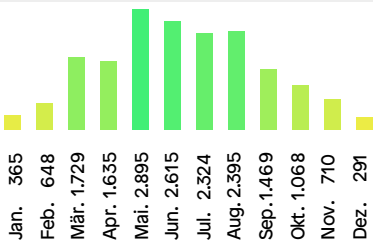


Stammdaten – Gebäude

Wohnhaus

Dimensionen	13,2 × 13,6 × 20,5 m
Baualtersklasse	1946 – 1960
Bauweise	Geschlossen (Mittelhaus)
Dachfläche	233 m²
Fassadenfläche	797 m²
Freie Fassadenfläche	417 m²
Hüllfläche	1.188 m²
A/V-Verhältnis	0,4
Gesamtes Volumen	2.550 m³
Energieeffizienzklasse	E
Energiebedarf	154,2 kWh/m²·a
Gesamtenergiebedarf	89,2 MWh·a
Pot. PV-Ertrag auf Dach jährl.	18,1 MWh

Pot. PV-Ertrag Distribution mtl. (kWh mtl.)



Nachhaltigkeitsbewertung

E

Energieeffizienzklasse E

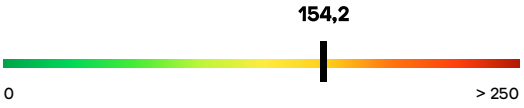
KI-Schätzung

154,2 kWh/m²·a

Hier sehen Sie einen Überblick über die grundstücksbezogenen Nachhaltigkeitsanalysen wie den Energiebedarf und die versiegelten Flächen.

154,2 kWh/m²·a

Energiebedarf aller Wohngebäude



Hüllfläche	1.188 m²
Dachfläche	233 m²
Fassadenfläche	797 m²
A/V-Verhältnis	0,5

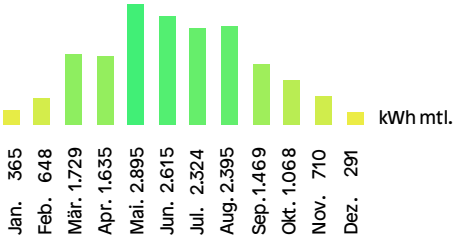
53 %

Versiegelungsgrad

Versiegelte Fläche	253 m²
Nicht versiegelte Fläche	227 m²

18,1 MWh

Pot. PV-Ertrag auf Dachflächen jährl.
Betrachtung des ges. Grundstücks



Globalstrahlung	966 kWh/m²
Dachfläche	233 m²
Peak-Leistung	26 kWp

KI-Baupotenzial

Geringes Potenzial

KI-Prognose

873 m²

Die -KI hat folgendes Bebauungspotenzial ermittelt. Die Grafiken zeigen den aktuellen Wert des Bestands sowie das zusätzliche Potenzial im oberen Balken. Die baurechtlich maximal mögliche Ausnutzung auf diesem Grundstück wird jeweils als Intervall (von bis) angegeben. Dieses Intervall ist kleiner, je genauer die KI-Vorhersage ist. Eine ungenaue Vorhersage entsteht dann, wenn in den Trainingsdaten der KI keine oder nur wenig ähnliche Grundstücke oder Nachbarschaften vorhanden sind. Da wir die KI ständig mit neuen Trainingsdaten verbessern, werden Vorhersagen mit der Zeit immer genauer.
Erhalten Sie alternativ eine Potenzialanalyse von unseren Experten. Dort wird das exakte baurechtliche Potenzial mithilfe eines Entwurfs durch unsere Architekten ermittelt.

873 m² BGF (Hauptgebäude)	+ 9 % aktuell 803 m² + 70 m²	Aktuell	803 m²
		Zusätzlich	+ 70 m²
		Min.	+ 830 m²
		Max.	+ 919 m²
1,39 GFZ	+ 5 % aktuell 1,32 + 0,07	Aktuell	1,32
		Zusätzlich	+ 0,07
		Min.	+ 1,30
		Max.	+ 1,49
20,5 m Gebäudehöhe	✕ Kein Potenzial	Aktuell	20,5 m
		Zusätzlich	0
		Min.	0
		Max.	0
4 Vollgeschosse	✕ Kein Potenzial	Aktuell	4
		Zusätzlich	0
		Min.	0
		Max.	0
199 m² Bebaute Fläche Hauptgebäude	+ 26 % aktuell 158 m² + 41 m²	Aktuell	158 m²
		Zusätzlich	+ 41 m²
		Min.	+ 189 m²
		Max.	+ 210 m²
0,42 GRZ 1	+ 26 % aktuell 0,33 + 0,09	Aktuell	0,33
		Zusätzlich	+ 0,09
		Min.	+ 0,39
		Max.	+ 0,44

Expertenkarten

Schwarzplan und Versiegelung

☐ Versiegelt

N 10 m

Satellitenansicht

Expertenkarten

GRZ 1

0 1

N 10 m

GFZ

0 ≥ 3

Expertenkarten

BMZ

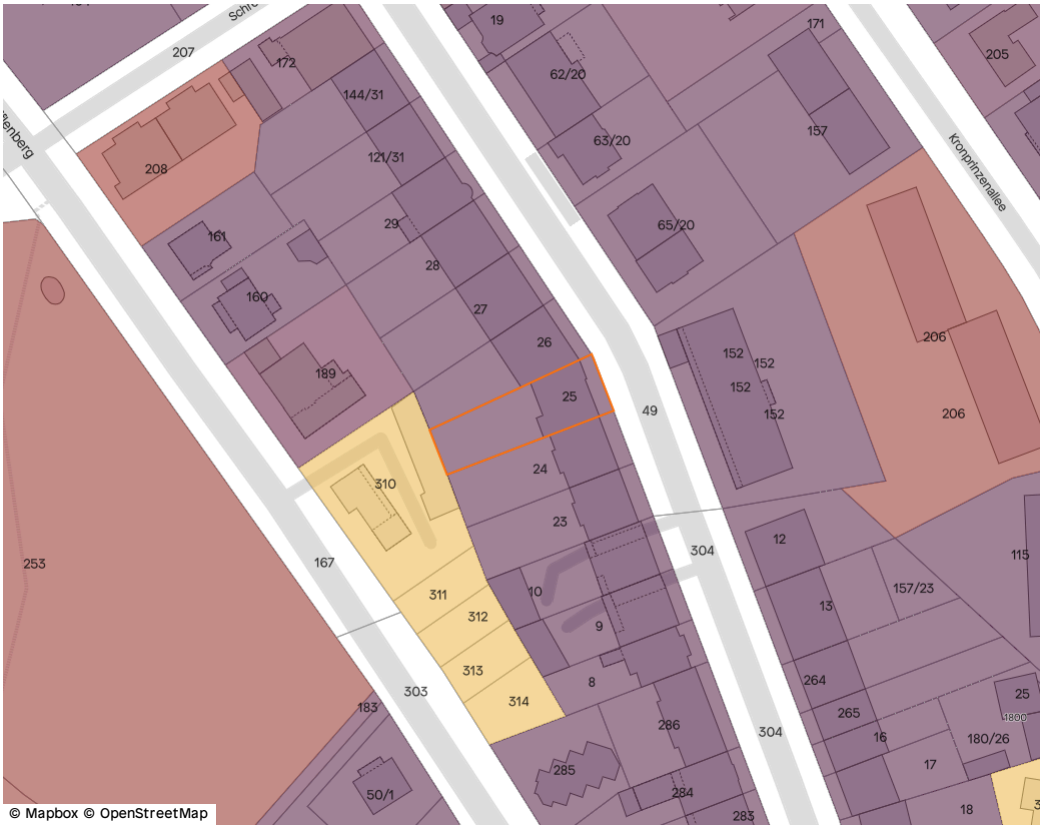
0 ≥ 7

N 10 m

Gebäudehöhen

0 m ≥ 19 m

Expertenkarten



Alter der Grundstücke

≤1950 2024

N 10 m

Baualtersklasse

≤1950 2024

Expertenkarten

Photovoltaikpotenzial - Globalstrahlung jährl.

100 kWh/m² 1.100 kWh/m²

N 10 m

Tatsächliche Nutzung

- bes. funktionale Prägung
- Wohnen
- gemischte Nutzung
- Industrie/Gewerbe
- Halde
- Landwirtschaft
- Wald etc.
- Sport- und Freizeitfläche Friedhof
- Wasser

Expertenkarten

KI-Baupotenzial der Umgebung

Gering Hohes Potenzial

N 10 m

* Alle Preise sind Nettopreise

	Bestand	Nachverdichtung und Sanierung	Neubau
Bestandsfläche			
Grundstücksfläche	480 m²		
BGF	803 m²		
Grundfläche	158 m²		
GRZ 1	0,33		
Volumen	2.546 m³		
Mietfläche	578 m²		
Mieteinheiten	8		
Baujahr	1953		
Neubaufläche			
BGF		164 m²	873 m²
Grundfläche		41 m²	199 m²
Volumen		Faktor 3 492 m³	Faktor 3 2.619 m³
Mietfläche		BGF Fakt. 0,72 118 m²	BGF Fakt. 0,72 629 m²
Mieteinheiten		Pro Einh. 70 m² 1	Pro Einh. 70 m² 8
Stellplätze		Anzahl 2 ! 60 m²	Anzahl 2 60 m²
Tiefgaragenplätze		Anzahl 0 ! 0 m²	Anzahl 6 180 m²
Gesamtfläche			
BGF	803 m²	967 m²	873 m²
GRZ 1	0,33	0,41	0,41
Mietfläche	**578 m²**	**696 m²**	**629 m²**

Kosten

	Bestand		Nachverdichtung und Sanierung		Neubau	
[illegible]						
Grundstückskosten		[illegible]		[illegible]		[illegible]
Nebenkosten Grundstück	[illegible]	[illegible]		[illegible]		[illegible]
[illegible]						
Herrichten und Erschließen	[illegible]	0 €	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Rückbau					[illegible]	[illegible]
[illegible]						
Sanierung			[illegible]	[illegible]		
Herstellung Neubau			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]						
Herstellung Außenanlagen			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Herstellung Stellplatz			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Herstellung Tiefgaragenplatz			[illegible]	0 €	[illegible]	[illegible]
[illegible]						
Baunebenkosten			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Sonstige Kosten			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summe Baukosten		**0 €**		**[illegible]**		**[illegible]**
Finanzierungsdauer		3 Jahre		3 Jahre		3 Jahre
Zins		4 %		4 %		4 %
Finanzierung Grundstück		[illegible]		[illegible]		[illegible]
Finanzierung Baukosten				[illegible]		[illegible]
[illegible]		[illegible]		[illegible]		[illegible]
Summe		**1.295.425 €**		**3.582.696 €**		**4.036.888 €**

	Bestand		Nachverdichtung und Sanierung		Neubau	
Mieterträge						
Nettokaltmiete Bestand/saniert	€/m² [illegible]	56.470 €	€/m² [illegible]	76.227 €		
Nettokaltmiete Neubau			€/m² [illegible]	15.562 €	€/m² [illegible]	82.853 €
Stellplatzmiete			[illegible]	1.200 €	[illegible]	1.200 €
Tiefgaragenmiete			[illegible]	0 €	[illegible]	7.200 €
Summe p.a.		**56.470 €**		**92.989 €**		**91.253 €**
Förderungen						
Zielnutzung				Wohnen		
Energieeffizienzhaus (KfW 40 EE/NH)			37.500 € pro Bestands-Einh.	300.000 €		
Worst performing building			15.000 € pro Bestands-Einh.	120.000 €		
Serielle Sanierung			15.000 € pro Bestands-Einh.	120.000 €		
Summe KfW-Förderungen				**540.000 €**		
Sonst. Förderungen und Zuschüsse				0 €		0 €
Summe				**540.000 €**		**0 €**

	Bestand		Nachverdichtung und Sanierung		Neubau	
Rendite						
Errechneter Faktor		22,1		32,7		44,2
Rendite p.a.		**4,52 %**		**3,06 %**		**2,26 %**
Residualwert						
Verkaufspreis	[illegible]	1.069.300 €	[illegible]	1.643.656 €	[illegible]	1.753.044 €
Verkaufspreis Stellpl. (Oberirdisch)			[illegible]	5.000 €	[illegible]	5.000 €
Verkaufspreis Stellpl. (Tiefgarage)			[illegible]	0 €	[illegible]	90.000 €
Kosten ohne Grundstück				1.766.271 €		2.765.463 €
Angestrebte Rendite			Rendite 10 %	264,89 €/m²	Rendite 10 %	276,34 €/m²
Gewinn				164.366 €		175.704 €
Kostenprognose Grundstück ohne NK				-65.981 €		-1.182.123 €
Nebenkosten und Finanzierung Grundstück				20,00 %		20,00 %
Kostenprognose Grundstück / m²		2.227,71 €/m²		-154,98 €/m²		-2.001,56 €/m²
Kostenprognose Grundstück		**1.069.300 €**		**-74.389 €**		**-960.750 €**

* Alle Preise sind Nettopreise

Die Kalkulationen sind nach bestem Wissen und größter Sorgfalt erstellt, dennoch stellen die Werte nur eine Einschätzung dar. Die GmbH schließt jegliche Haftung im Bezug auf die Angaben aus.