

Exposé

Einfamilienhaus in Glienicke/Nordbahn

Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-405894

Einfamilienhaus

Verkauf: **800.000 €**

Ansprechpartner:
Oliver Gerike

16548 Glienicke/Nordbahn
Brandenburg
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	758,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,50	Garagen	1
Wohnfläche	168,39 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Objekt wurde im Jahr 2000 als Niedrigenergiehaus in Holzständerbauweise gebaut. Die Außenwände sind dementsprechend sehr gut gedämmt, und das Haus hat ein hervorragendes Raumklima.

Das Haus hat gemessen an seinem Alter den sehr guten energetischen Standard C auf der Skala von A bis H.

Es wurde als individueller Architektenentwurf mit einem durchdachten Grundriss mit viel Licht, Raumweite und optimaler Flächennutzung geplant und gebaut.

Besonderheit: Es gibt vier Außentüren, in jeder Himmelsrichtung eine.

Seit Errichtung ist es ein Nichtraucherhaus.

Das Haus ist "aus erster Hand"; hier haben seit dem Bau meine Eltern gelebt, die dieses Haus sehr gepflegt und in Stand gehalten haben.

Das Erdgeschoss ist durch den offenen Grundriss insgesamt sehr großzügig und hell. Die geräumige Diele beherbergt eine bequeme und altersgerechte Treppe mit überdurchschnittlicher Breite und ohne Stufenverzug.

An die große Küche mit vorhandener Einbauküche schließt sich direkt eine Speisekammer an. Die Küche hat zwei Innentüren in Form von in der Wand laufenden Schiebetüren zum Flur und zum Essbereich, sowie Fenster und Terrassentür nach Westen zur Straße. Die südliche Außenwand des Essbereichs ist nach Art eines Wintergartens ganzflächig verglast; eine außenliegende Raffstoreanlage sorgt bei Bedarf für Sonnenschutz mit gleichzeitigem Durchblick.

Wohn- und Essbereich gehen ineinander über; hier wurde schon schon so manches Familienfest gefeiert. Die Terrasse ist teilüberdacht und mit einer Markise ausgestattet. Im EG gibt es noch ein Gästezimmer mit eigenem Terrassenzugang und das angrenzende Duschbad.

Ebenfalls im EG ist der Haustechnikraum untergebracht; er dient gleichzeitig als Abstell- und Werkraum.

Im Dachgeschoss wurde eine Raumhöhe von 2,70 m realisiert, so dass die Räume hier über ein erweitertes Volumen verfügen. Über die Treppe aus dem EG erreicht man einen Flur, der als Empore mit einem Arbeitsbereich gestaltet ist.

Angrenzend befinden sich zwei individuelle große Schlafräume und ein Bad mit Wanne und großer Dusche. Hier ist hinter einer Trennwand die Waschküche integriert; für den Wäschetrockner gibt es eine Abluftöffnung in der Außenwand, und es gibt dort eine Küchenspüle.

Über eine Luke mit Scherentreppe erreicht man den Dachspitz, der als Lagerraum dienen kann.

Das Haus ist nicht unterkellert. Abstell- und Lagermöglichkeiten finden sich im Technikraum, in der überbreiten und überlangen Großraumgarage (3,60 x 8,00 m) mit Zugang zum Garten und im Gartenhaus.

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung:

- Türen im EG: Rahmentüren aus Erle
- Türen im DG: Türelemente Echtholz Buche furniert
- Massivholzfenster aus Kiefer
- Hochwertige Fliesen, teils Villeroy & Boch, reichlich Reservefliesen vorhanden für Reparaturen oder Umbaumaßnahmen

- Das EG (Fliesenboden) ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, im DG (Teppichboden) gibt es Heizkörper in den Schlafräumen und im Bad eine Fußbodenheizung.
- Im Wohnzimmer gibt es einen offenen Holzkamin mit Glastür.
- Beide Bäder haben zusätzlich Warmwasser-Handtuchheizkörper.
- Die Bäder haben Einbaumöbel vom Schreiner, mit integrierten Waschbecken.
- Rolläden elektrisch (im OG nachgerüstet)
- Toranlage zur Einfahrt elektrisch mit Fernsteuerung
- Garagentor elektrisch mit Fernsteuerung
- Gartenwasseranschluss mit separatem Wasserzähler
- SAT-Schüssel
- Glasfaseranschluss

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Umbau/Sanierung:

Im Dachgeschoss sind die Innenwände in Trockenbauweise errichtet. Hier kann daher der Grundriss relativ leicht verändert werden.

Mit minimalem Aufwand kann ohne Eingriff in die Statik und ohne Änderungen an der Elektrik auf der Empore ein weiteres Schlaf- oder Arbeitszimmer abgetrennt werden.

Mit überschaubarem Aufwand können, ebenfalls ohne Eingriff in die Statik, durch einen kleinen Umbau die bereits bestehenden zwei großen Schlafzimmer zu drei Schlafzimmern umgestaltet werden, so dass dann im Haus insgesamt fünf Schlafräume/Arbeitszimmer möglich sind. Heizkörper sind bereits jetzt ausreichend so installiert, dass dieser Umbau ohne Änderungen an der Heizungsanlage möglich ist.

Ein entsprechender Architektenplan zu den Umbaumöglichkeiten ist beigelegt.

Die jährlich gewartete Heizungsanlage (Gas-Brennwertkessel) ist 25 Jahre alt und sollte demnächst ausgetauscht werden.

Der Warmwasserspeicher wurde zwischenzeitlich erneuert.

Vom Technikraum bis in den Dachspitz liegen bereits Leitungen bzw. Leerrohre für die potenzielle Installation von Photovoltaik und Solarthermie auf dem Dach.

Das Haus hat Holzfenster aus europäischem Nadelholz. In diese kann ohne weitere Umbaumaßnahmen Isolierglas nach neuestem Standard eingebaut werden, so dass sich der Energieverbrauch bei Bedarf nochmals reduzieren ließe.

Der Fassadenanstrich wurde vor ein paar Jahren erneuert.

Ebenfalls vor ein paar Jahren wurde das große Dachflächenfenster über der Treppe aufwändig erneuert.

Gebote:

Sollte es für das Objekt mehrere Interessenten geben, dann wird das Haus im Bieterverfahren vergeben. Es entscheidet dann im Regelfall das höchste Gebot. Ausnahmen davon werden ausdrücklich vorbehalten, falls der Verkäuferseite andere Kriterien im Einzelfall wichtiger erscheinen.

Vor Gebotsabgabe ist eine Finanzierungszusage der Hausbank einzuholen.

Gebote ohne Finanzierungszusage können nicht berücksichtigt werden. Für das Einholen der Finanzierungszusage wird ausreichend Zeit gewährt.

Wohnfläche:

Die angegebenen Raumflächen sind die offiziellen Wohnflächen nach der Wohnflächenverordnung. Raumteile unter Treppen und Dachschrägen mit einer Höhe von nur 1 bis 2 Metern sind demnach nur zur Hälfte angerechnet, bis zu einer Höhe von 1 Meter gar nicht mit eingerechnet.

Daher sind die Grundflächen in den Räumen im Dachgeschoss und in der Diele im EG größer als die angegebenen Wohnflächen; die entsprechenden Werte sind in den Grundrisszeichnungen vermerkt.

Lage

Das Grundstück befindet sich in sehr ruhiger Lage in einer kurzen Sackgasse im Norden von Glienicke/Nordbahn.

Hier können Kinder auf der Straße spielen, und man kann mit den Nachbarn einen Plausch halten.

Die nächste Bushaltestelle ist nur drei Gehminuten entfernt.

In wenigen Minuten ist man zu Fuß in der freien Natur, zum Beispiel auf einem Waldspaziergang am ehemaligen Mauerstreifen.

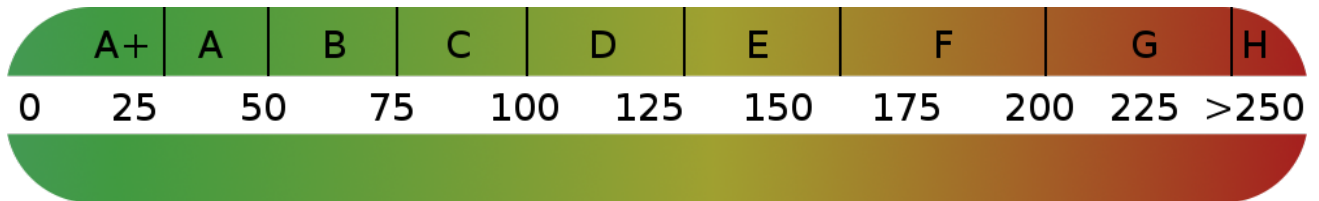
Glienicke bietet von Einkaufsmöglichkeiten über Schulen und Ärzte alles in direkter Nähe, was man zum Leben braucht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ansicht Ost

Exposé - Galerie



Ansicht Süd-West



Ansicht Süd-Ost

Exposé - Galerie



Ansicht Südfenster



Ansicht West-Nord

Exposé - Galerie



Garten-1



Garten-2

Exposé - Galerie



Garten-3



Garten-4

Exposé - Galerie



EG Wohnen-Essen-1



EG Wohnen-Essen-2

Exposé - Galerie

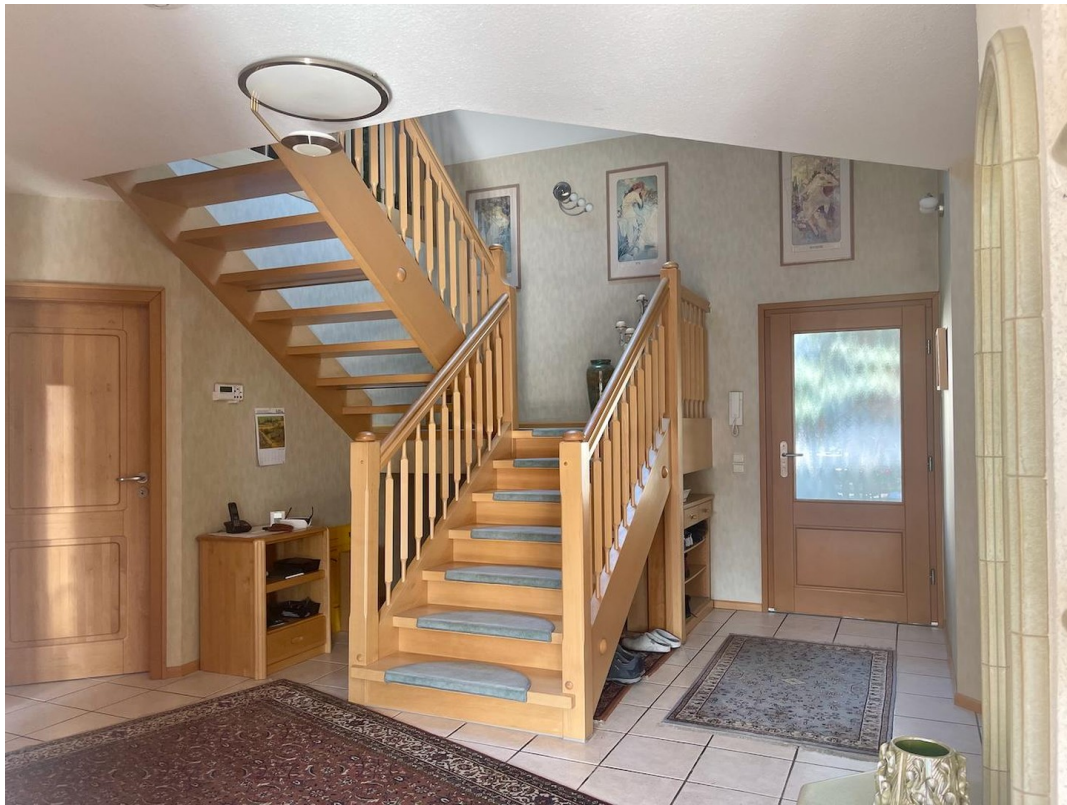


EG Wohnen-Essen-3



EG Wohnen-Essen-4

Exposé - Galerie



EG Diele-1



EG Diele-2

Exposé - Galerie

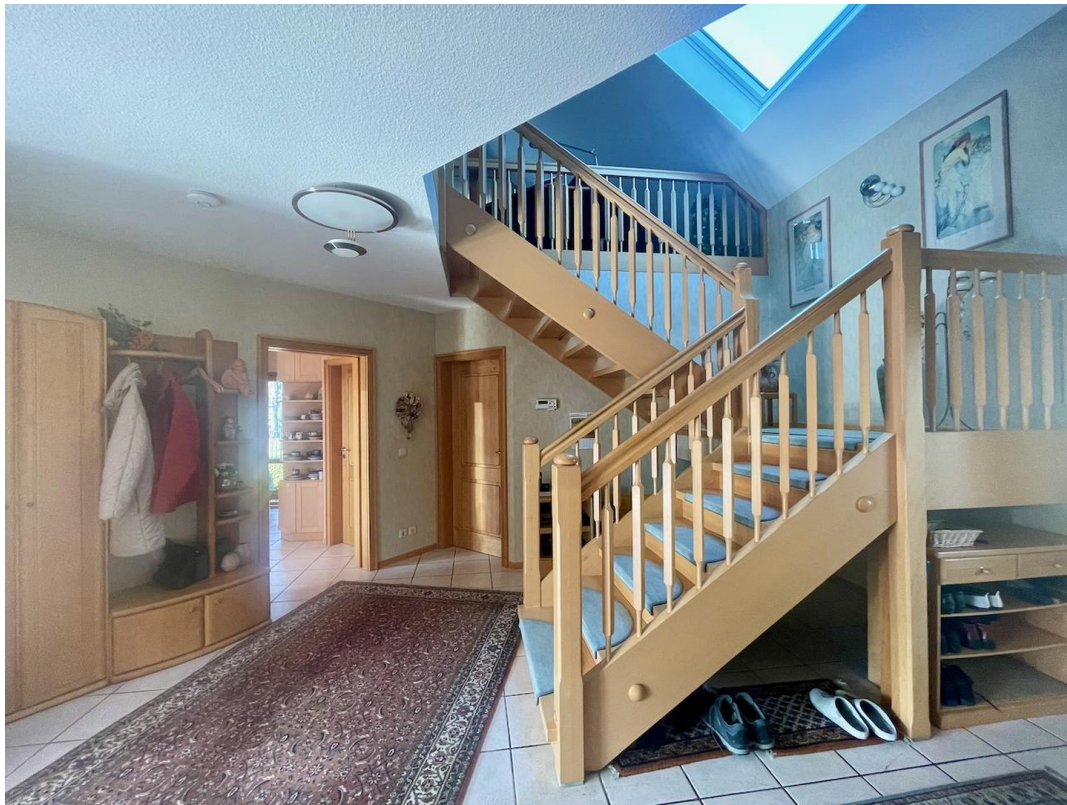


EG Diele-3



EG Diele-4

Exposé - Galerie



EG Diele-5



EG Küche-1

Exposé - Galerie



EG Küche-2



EG Zimmer-1

Exposé - Galerie



EG Bad-1



EG Bad-2



EG Haustechnik-1

Exposé - Galerie



DG Zimmer 1-1



DG Zimmer 1-2

Exposé - Galerie



DG Zimmer 1-3



DG Zimmer 2-1

Exposé - Galerie



DG Zimmer 2-2



DG Zimmer 2-3

Exposé - Galerie



DG Bad-1



DG Bad-2



DG Bad-3

Exposé - Galerie



DG-Bad-4



DG Empore-1

Exposé - Galerie



DG Empore-2



DG Balkon-1

Exposé - Galerie

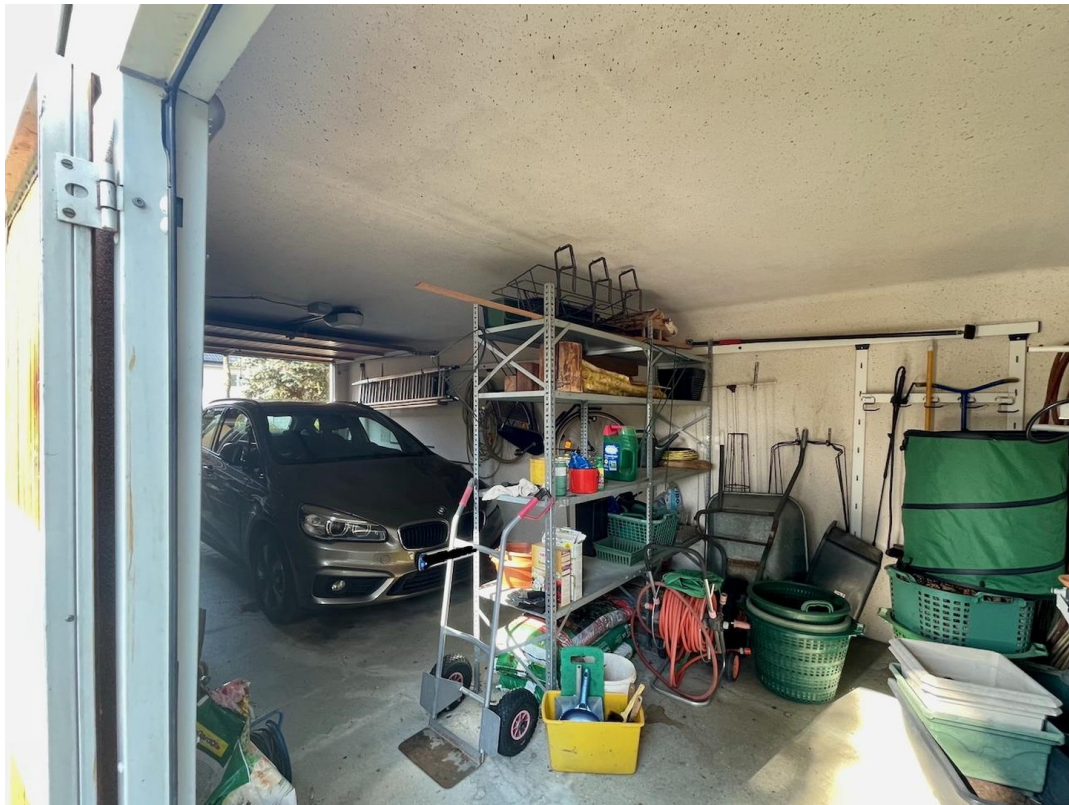


Dachspitz-1



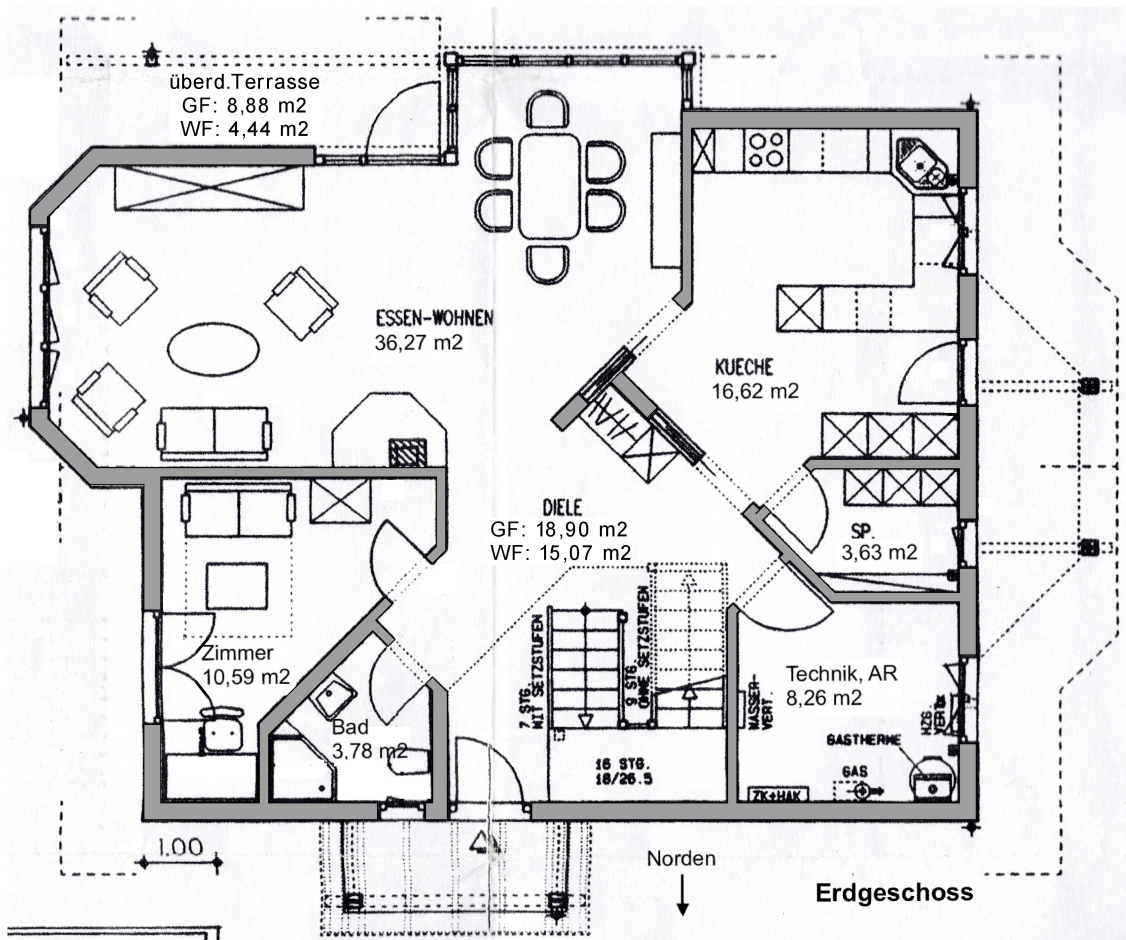
Garage-1

Exposé - Galerie

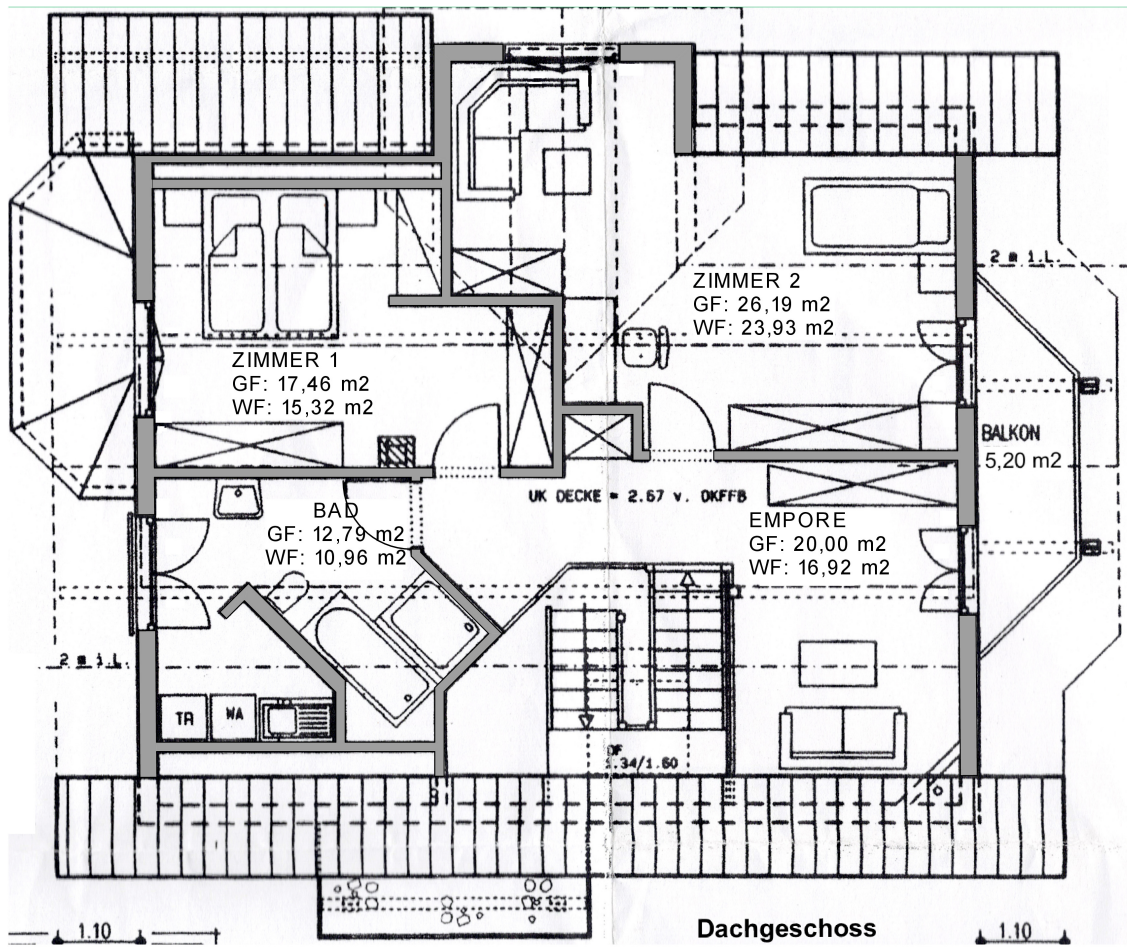


Garage-2

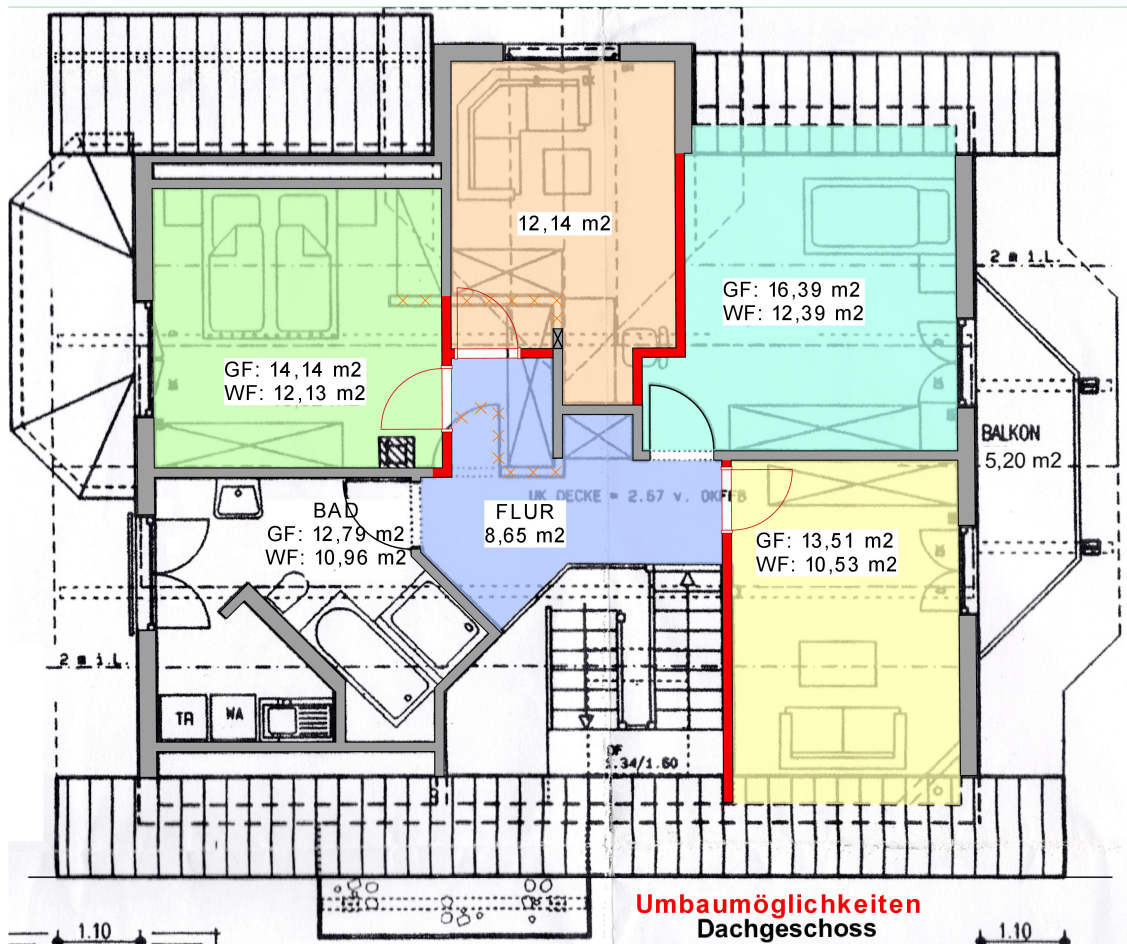
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: 10.11.2035

Registriernummer: BB-2025-006059699

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	[REDACTED] 16548 Glienicke		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	2000		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2000		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	193,2 m²	☒ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ³	☒ Fensterlüftung ☐ Schachtlüftung	☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	☐ Passive Kühlung ☐ Gelieferte Kälte	☐ Kühlung aus Strom ☐ Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		

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 dem GEG, 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

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)

kuhs architekten
Volker Winkelhahn
Basler Straße 24b
79100 Freiburg



dipl.ing.(fh) winfried kuhs
basler str. 24b
79100 freiburg
telefon 0761. 287 800
telefax 0761. 287 900

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 11.11.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

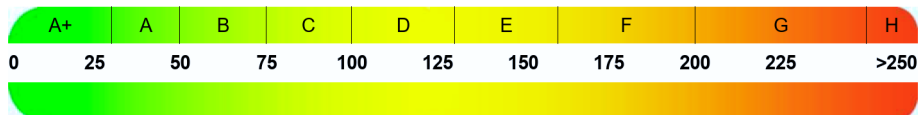
Registriernummer:

BB-2025-006059699

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T³

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☐ Verfahren nach DIN V 18599
- ☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☐ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

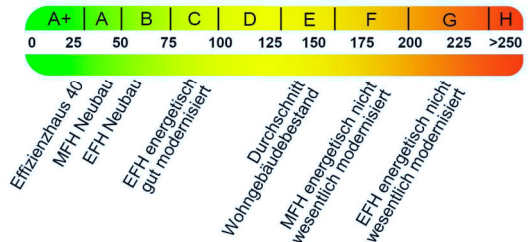
- ☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³
 - ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - ☐ Wärmepumpe (§ 71c)
 - ☐ Stromdirektheizung (§ 71d)
 - ☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - ☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f,g)
 - ☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - ☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - ☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen ⁷
Summe ⁸			%
☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹			
Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰		
Summe ⁸			%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG 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 dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes...

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf...

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

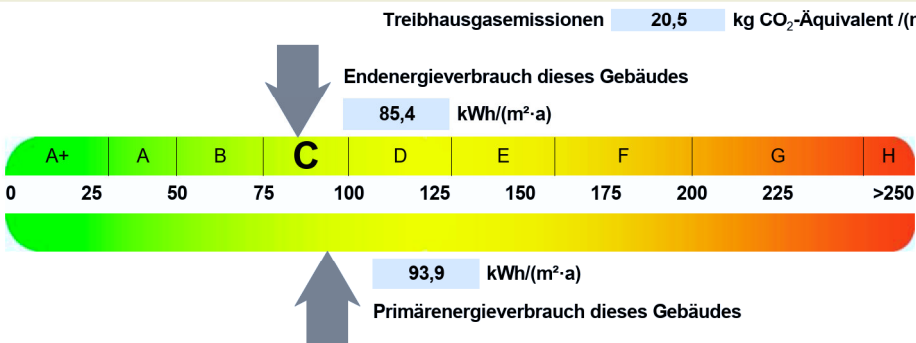
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BB-2025-006059699

3

Energieverbrauch



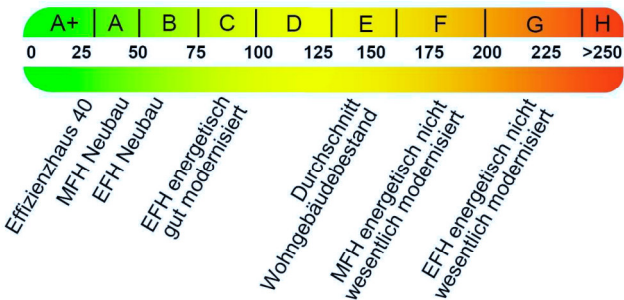
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 85,4 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2022	31.12.2024	Erdgas E	1,10	41932	4193	37739	1,20

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BB-2025-006059699

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	Erneuerung der Heizung	Heizungsaustausch mit regenerativen Energiequellen, z.B. Luftwärmepumpe	☒	☒		
2	Solarthermie	nur in Kombination mit passendem neuem Wärmeerzeuger	☒	☒		
3	Fotovoltaik	ggf. mit Batteriespeicher zur Eigenbedarfsdeckung	☒	☒		
4	Fenster	Verglasung gegen 3-fach Verglasung tauschen	☒	☒		

☐ 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:

kuhs architekten, Volker Winkelhahn
Basler Straße 24b, 79100 Freiburg

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Gebäude wurde zur Bauzeit unter der Bezeichnung Niedrigenergiehaus errichtet und hat für den bauzeittypischen Standard bereits einen fortschrittlichen Dämmstandard in den Außenwänden und im Dach.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

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 § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude 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 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 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 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.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. 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 das GEG bei Neubauten 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 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 und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

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.

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 GEG 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises