

Exposé

Wohnung in Berlin

Wohnung von privat ohne Makler. Geeignet für Investoren (wird leer verk.) oder zum selber einziehen



Objekt-Nr. OM-411605

Wohnung

Verkauf: **460.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Löhe

Südostallee 132
12487 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	2015	Übernahmedatum	01.04.2026
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	79,59 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	22.000 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die ca. 79,6 m² große 2-Zimmer-Wohnung in der Südostallee liegt im 1. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Ensembles in Berlin-Johannisthal (Treptow-Köpenick). Das historische Erscheinungsbild der Anlage wurde 2015 mit einem modernen Neubaukonzept kombiniert: klare Grundrisse, zeitgemäße Technik und energieeffiziente Bauweise (Energieklasse B) treffen hier auf die besondere Atmosphäre eines liebevoll wiederbelebten Standorts.

Die Wohnung bietet eine durchdachte Aufteilung mit Schlafzimmer, hellem Wohnzimmer, separater Küche und einem großzügigen Vollbad. Dank moderner Raumhöhe von ca. 2,60 m und großen Fensterflächen entsteht ein freundliches, luftiges Wohngefühl. Herzstück ist der Wohnbereich mit Zugang zum Südwest-Balkon, von dem sich der Blick in den grünen, parkähnlichen Innenbereich zwischen den fünf Häusern öffnet – absolut ruhig, fernab vom Verkehr.

Aktuell ist die Wohnung noch vermietet, wird jedoch verbindlich zum 01.04.2026 leer übergeben. Damit erhalten Käufer eine äußerst wertvolle Kombination: Heute bereits ein stabiles Investment, morgen volle Gestaltungsfreiheit – ob für die Eigennutzung oder eine Neuvermietung zum heutigen Marktniveau. Für Singles und Paare findet sich hier ein ideales Zuhause in ruhiger, grüner Umgebung mit klarer Trennung von privatem Rückzugsbereich und offenem Wohnbereich.

Für Kapitalanleger ist das Objekt besonders interessant: Aktuell wird eine Nettokaltmiete von rund 17 €/m² erzielt, perspektivisch gelten in der Lage realistische Nettokaltmieten von etwa 19 €/m² bzw. rund 1.500 € monatlich. Der Kaufpreis beträgt 460.000 € für die Wohnung zuzüglich 22.000 € für den Stellplatz. Zusammen mit der jungen Bauausführung von 2015 ohne erkennbaren Sanierungsstau ergibt sich ein attraktiver Buy-&-Hold-Case mit sehr solider Vermietbarkeit – oder ein hervorragend planbares Eigenheim, das ab dem 01.04.2026 bezugsfrei zur Verfügung steht.

Ausstattung

Die 2015 fertiggestellte Wohnung präsentiert sich in einem modernen, sehr gepflegten Zustand. Im Wohnbereich wurde hochwertiges Holzparkett verlegt, das eine warme, behagliche Atmosphäre schafft und mit verschiedenen Einrichtungsstilen harmoniert. Küche und Bad sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet – praktisch im Alltag und langlebig in der Nutzung.

Die voll ausgestattete Einbauküche aus dem Jahr 2015 ist im Kaufpreis enthalten und bietet eine moderne, funktionale Basis für den täglichen Gebrauch. Das großzügige Tageslicht-Vollbad verfügt über eine bodengleiche Dusche, eine komfortable Eckbadewanne, einen Handtuchheizkörper sowie hochwertige Armaturen in einem hellen, freundlichen Design – ideal für alle, die Wert auf einen entspannten Start in den Tag legen.

Ein besonderes Highlight ist der Südwest-Balkon mit Blick in den ruhigen, grünen Innenbereich der Anlage. Hier lassen sich Sommerabende entspannt ausklingen, und dank der geschützten Lage entsteht das Gefühl eines privaten Rückzugsortes im Grünen. Zur Wohnung gehören ein praktischer Kellerraum in Standardgröße sowie ein eigener Stellplatz – in Berlin ein klarer Komfort- und Wertfaktor.

Technisch ist die Wohnung zeitgemäß ausgestattet: Fernwärmeversorgung, ein Energieausweis der Klasse B sowie moderne Kunststoffenster mit Schallschutz und Doppelverglasung sorgen für ein gutes Verhältnis von Wohnkomfort und Energieeffizienz. Glasfaser ist vorhanden und macht die Wohnung besonders attraktiv für alle, die regelmäßig digital arbeiten oder auf eine stabile, schnelle Internetverbindung angewiesen sind. Eine Video-Gegensprechanlage und elektrische Rollläden erhöhen Sicherheit und Komfort im Alltag. Die parkähnliche Gemeinschaftsanlage mit großem Garten, Spielplatz, Waldzugang und überdachtem Müllbereich rundet das Bild eines gepflegten, werthaltigen Wohnensembles ab.

Für Investoren bieten die moderne Ausstattung und die solide Bauqualität langfristige Planbarkeit: Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan der Verwaltung derzeit rund 486€ monatlich (davon ca. 340 € umlagefähig und 146 € nicht umlagefähig). Die Höhe der Rücklage beträgt Stand zum 30.11.2025 88.776,39 €. Größere Maßnahmen sind aktuell keine geplant. Der gute technische Zustand unterstützen einen kalkulierbaren, nachhaltigen Business Case. In Kombination mit der leerstehenden Übergabe zum 01.04.2026 ergibt sich ein seltenes Paket aus Planungssicherheit, Flexibilität und Wohnqualität.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad

Sonstiges

Highlights im Überblick

- Ca. 79,6 m², 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Ensembles in Berlin-Johannisthal (Treptow-Köpenick)
- Neubau in historischem Gebäude, Fertigstellung 2015 – moderne Technik und Energieeffizienz (Energieausweis Klasse B)
- Durchdachter Grundriss mit Schlafzimmer, hellem Wohnzimmer, separater Küche und großzügigem Tageslicht-Vollbad
- Südwest-Balkon mit absolut ruhigem Blick in den grünen, parkähnlichen Innenbereich zwischen fünf Häusern
- Hochwertiges Holzparkett im Wohnbereich, pflegeleichte Fliesen in Küche und Bad
- Moderne, voll ausgestattete Einbauküche (Baujahr 2015) im Kaufpreis enthalten
- Vollbad mit bodengleicher Dusche, Eckbadewanne, Handtuchheizkörper und hochwertigen Armaturen
- Fernwärme, moderne Kunststofffenster mit Schallschutz und Doppelverglasung
- Glasfaserinternet vorhanden – ideal für zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten
- Video-Gegensprechanlage und elektrische Rollläden für zusätzlichen Komfort und Sicherheit
- Großzügige, parkähnliche Gemeinschaftsanlage mit Garten, Spielplatz und angrenzendem Waldgebiet
- Eigener Kfz-Stellplatz (Kaufpreis 22.000 €) und praktischer Kellerraum inklusive
- Ruhige, familienorientierte Lage in Johannisthal mit viel Grün und Naturnähe
- Aktuell vermietet zu rund 17 €/m²; in der Lage gelten ca. 17–19 €/m² bzw. etwa 1.500 € Kaltmiete als realistisch
- Wohnung wird zum 01.04.2026 leer übergeben – volle Flexibilität für Eigennutzung oder Neuvermietung

Zusammengefasst: Geeignet als solides Buy-&-Hold-Investment mit sehr guter Vermietbarkeit oder als ruhiges, grünes Zuhause für Singles und Paare

Wichtige Distanzen:

- S-Bahnhof Berlin-Schöneweide Latitudeca. 0,6 km
- REWE Schöneweide KAUPERTS Berlinca. 0,8 km
- Sterndamm-Apotheke Mapcartaca. 0,7 km
- Melli-Beese-Schule (Grundschule) Bildung Berlinca. 1,1 km
- Gebrüder-Montgolfier-Gymnasium Mapcartaca. 0,9 km
- Hans-Grade-Schule (Integrierte Sekundarschule, früher Realschule) Wikimapiaca. 1,4 km
- Hausarztpraxis „Praxis Sterndamm“ praxis-sterndamm.deca. 1,6 km

Lage

Die Wohnung befindet sich in Johannisthal, einem Ortsteil des Bezirks Treptow-Köpenick, der für seine ruhige, familienorientierte Wohnlage und viel Grün bekannt ist. Die Häuser der Anlage liegen eingebettet in ein parkähnliches Grundstück mit altem Baumbestand, großzügigen Rasenflächen, Spielplatz und angrenzendem Waldgebiet – hier beginnt die Natur praktisch vor der Haustür. Die Straße und die Parkmöglichkeiten befinden sich an der Frontseite der Anlage und sind ausreichend von der Wohnung entfernt, sodass der Wohnbereich selbst angenehm ruhig bleibt.

Trotz dieser Naturnähe ist die Anbindung an die Stadt sehr komfortabel. Der S-Bahnhof Schöneweide/Sterndamm ist in rund 10 Gehminuten erreichbar und bietet direkte Verbindungen in die Berliner Innenstadt. Der Wissenschafts- und Technologiestandort Adlershof mit Hochschule, Forschungseinrichtungen und zahlreichen Start-ups ist nur etwa 10 Minuten entfernt. Der Flughafen BER lässt sich mit der S-Bahn in ca. 25 Minuten erreichen – ein Pluspunkt für Berufspendler und Vielreisende.

Im direkten Umfeld stehen unter anderem ein Bäcker und eine Apotheke fußläufig zur Verfügung, sodass die wichtigsten Dinge des täglichen Bedarfs schnell erledigt sind. Größere Einkaufs- und Gastronomieangebote sind in den umliegenden Ortsteilen und am Standort Adlershof gut erreichbar. Für sportlich Aktive bieten sich die Wege durch Wald und Grünanlagen zum Joggen oder Spazierengehen an; wer nach einem langen Tag einfach Ruhe und Natur sucht, findet sie hier ohne lange Anfahrt.

Für Selbstnutzer bedeutet die Lage: ruhig und grün wohnen, ohne auf die Vorteile der Großstadt verzichten zu müssen. Für Investoren bietet das Umfeld eine stabile, nachgefragte Wohnlage mit hoher Attraktivität für Singles und Paare, die Ruhe und Naturnähe schätzen, gleichzeitig aber eine gute ÖPNV-Anbindung an Arbeitsplätze in Adlershof und die Berliner Innenstadt benötigen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	56,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



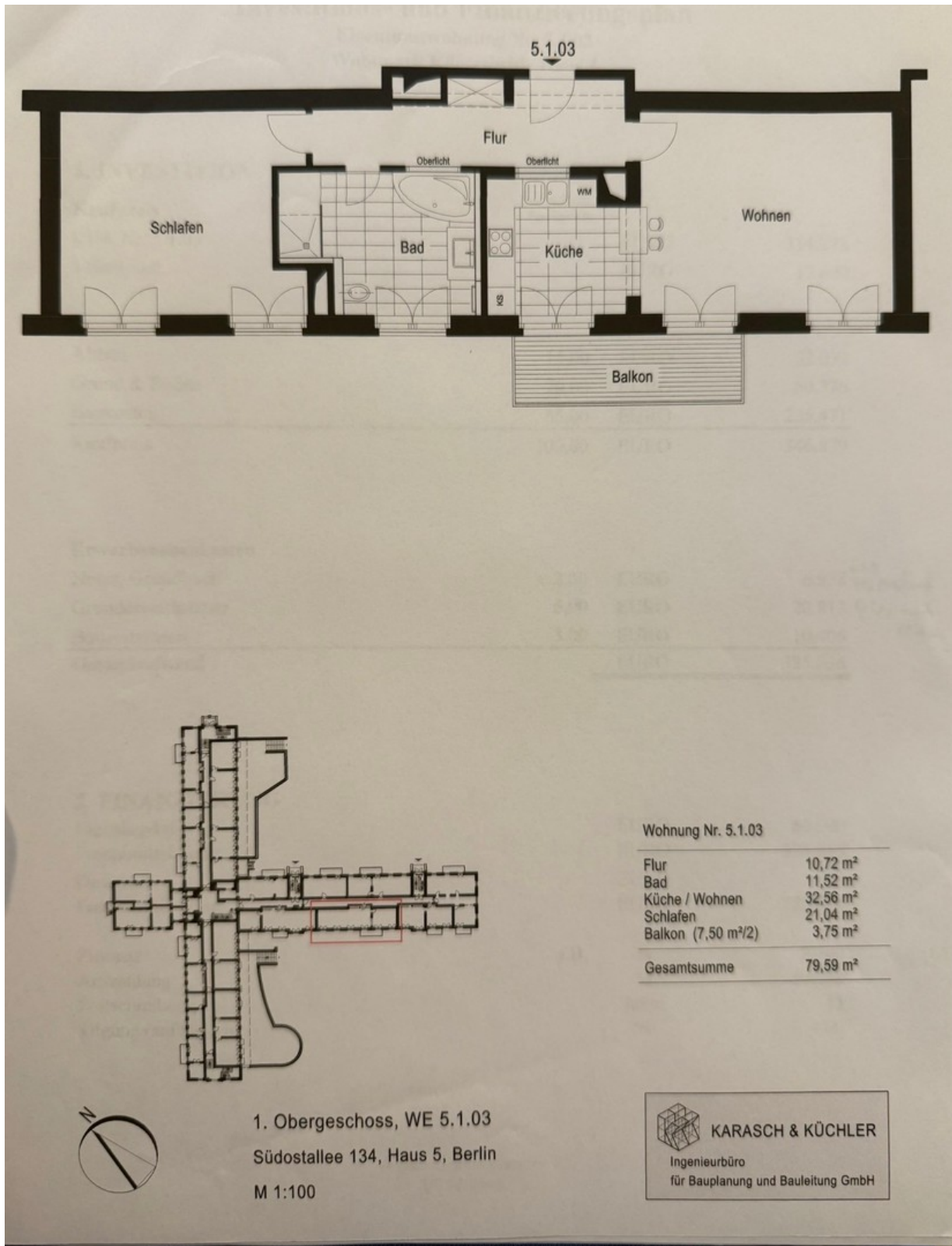
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

8. August 2020


Gültig bis: 12.08.2033

Registriernummer:

BE-2023-004675059

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		
Adresse	Südostallee 106,108,110 12487 Berlin		
Gebäudeteil ²	Wohngebäude		
Baujahr Gebäude ³	2015 Haus 5		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}			
Anzahl der Wohnungen	43		
Gebäudenutzfläche (A _N)	5.233,3 m²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Kraft-Wärme-Kopplung, fossil		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Kraft-Wärme-Kopplung, fossil		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung	
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom	
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input type="checkbox"/> 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

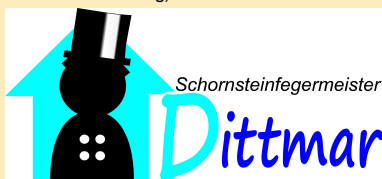
☐ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (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)



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum

13.08.2023

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

8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

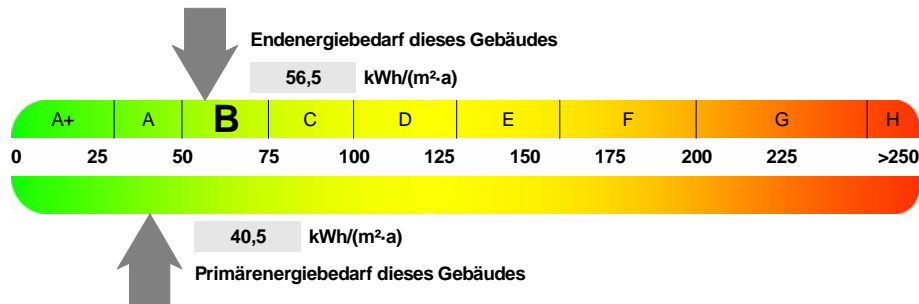
Registriernummer:

BE-2023-004675059

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 10,5 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 40,5 kWh/(m²·a) Anforderungswert 61,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t ¹

Ist-Wert 0,40 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- ☒ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

56,5 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien ³

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

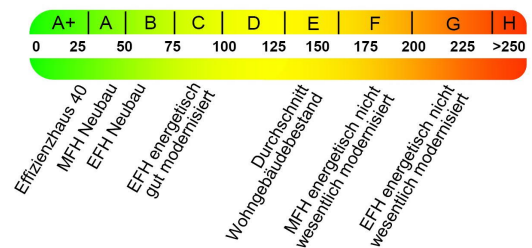
Art:	Deckungs- anteil:	Anteil der Pflichterfül- lung:
	%	%
	%	%
Summe:	%	%

Maßnahmen zur Einsparung ³

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- ☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
- ☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung: %

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 nur bei Neubau

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

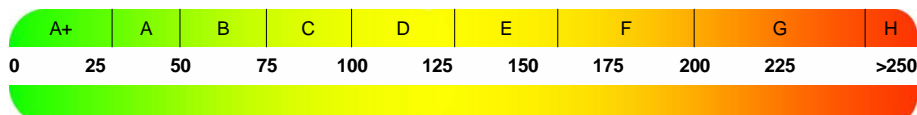
Registriernummer:

BE-2023-004675059

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



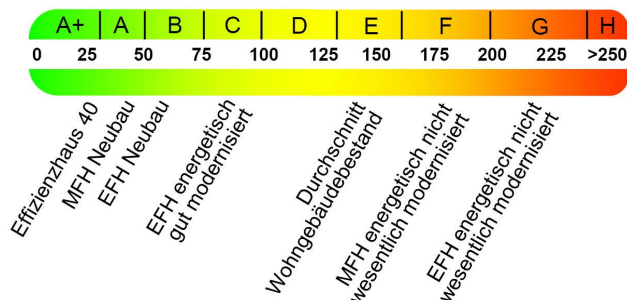
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ 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

8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BE-2023-004675059

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

☐ 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:

Sebastian Dittmar
Bergstr. 72, 10115 Berlin

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

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

8. August 2020

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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt 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