

Exposé

Mehrfamilienhaus in Berlin

Provisionsfrei: Umfassend saniertes MFH, Energieeff-Kl. A, JNKM 230.844,- Euro (Ist!)



Objekt-Nr. OM-422080

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **5.100.000 €**

Ansprechpartner:
Fred Wernecke

12459 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1904	Etage	4. OG
Etagen	5	Gesamtfläche	1.485,00 m ²
Wohnfläche	1.485,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas	Nettomiete Soll	230.844
Preis pro m ²	3.700,00 €	Nettomiete Ist	230.844
Übernahme	Nach Vereinbarung	X-fache Mieteinn.	22,00
Modernisierung Jahr	2012	BK umgelegt	35.000 €
Zustand	Neuwertig	Anzahl Einheiten	18

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Mietwohn-Grundstück besteht aus einem viergeschossigen Vorderhaus mit neu ausgebautem Dachgeschoss und einem viergeschossigen Quergebäude (Hinterhaus). Im Vorderhaus gibt es 10 und im Quergebäude 8 Wohneinheiten.

In den Jahren 2009 bis 2012 wurde das Objekt komplett kernsaniert!

Sämtliche Bauarbeiten wurden vom Eigentümer (Dipl.-Bauing. und Inhaber eines Haustechnik-Fachbetriebes) nach Erwerb im Jahr 2008 maßgeblich geplant, geleitet und überwacht. Dabei wurde aus naheliegender Eigeninteresse auf den Einsatz hochwertiger Materialien und Bauverfahren zum Zwecke einer bestmöglichen Nachhaltigkeit der Arbeiten größter Wert gelegt.

Die umfangreichen Sanierungs-/ Modernisierungsarbeiten umfassten komplett alle Gewerke am Gebäude und beinhalteten u.A.:

-Entkernung der Gebäude bis auf deren Grundmauern und Decken, im Quergebäude verblieb noch die Dachkonstruktion,

-Erneuerung der kompletten Dacheindeckung (Dachziegel mit Unterspannbahn und Lattung einschl. Horizontalausgleich der vorhandenen Sparren)

-Erneuerung aller Regentrinnen, Mauerwerksabdeckungen und Fallrohre mit Zinkblech

-Fassadendämmung vollständig als Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz)

-Dämmung der obersten Geschossdecke im Dachgeschoss Hinterhaus mit hochwertiger Mineralwolle

-Erneuerung der kompletten Heizungsanlagen mit 2 Heizzentralen, bestehend aus modernsten Gas-Brennwertanlagen und Warmwasserspeichern, allen erforderlichen modernsten Regelungen, Pumpen, Armaturen, Rohrleitungen und Isolierungen, in den Wohnungen jeweils moderne Heizkörper und je ein formschöner Handtuchheizkörper in fast allen Wohnungen. Hydraulischer Abgleich der Heizungsanlage

-Erneuerung aller Fenster und Einbau von Balkontüren mit jeweils Isolierverglasung

-Infolge dieser Maßnahmen sehr geringer Energieverbrauch-> Energieeffizienzklasse A!

-Ausbau des Dachraumes des Vorderhauses zu Wohnzwecken mit 2 neuen Wohnungen

-komplett Erneuerung der Sanitäreanlage, neugestaltete hochwertige komfortable Bäder

-Einbau kompletter Einbauküchen in allen WE

-Einbau moderner gesteuerter Lüftungsanlagen mit Nachlaufrelais (Fabr. Helios) in innenliegenden Bädern und Gäste-WC

-Erneuerung der kompletten Elektroanlage mit im Keller zentralisierten Zähleranlagen, komplett neuer Verkabelungen in allen WE, auch für Kabel-TV und Telefon

-Neue Türsprechanlage mit el. Türöffner,

-Sanierung des Treppenhauses durch Erneuerung diverser Stufen und Geländerelemente, Verputz aller Treppenhauswandflächen mit einem Strukturputz/weißer Farbgebung, Belag aller Treppen und Podeste mit einem Kokosläufer zur deutlichen Trittschallverbesserung in den Wohnungen

-Erneuerung aller Innentüren

-Durch hochwertigen Fußbodenaufbau sehr guter Trittschallschutz

-Anbau von großzügigen Balkonen,

-Erneuerung aller erdverlegten Gas-, Trinkwasser-, Abwasserrohrleitungen und Kabel auf dem Grundstück

-Komplette Neugestaltung der Außenanlagen, Innenhof mit Spielfläche, großer Rasenfläche, Sitzfläche, moderner Wegepflasterung, neuem Müllgefäßbereich und überdachtem Abstellplatz für Fahrräder,

-vollständige Freischachtung aller erdberührten Gebäudeflächen und deren fachgerechte Isolierung

-aufwändige Absenkung der Kellergänge wegen zuvor nur geringer Durchgangshöhen

-eigene Gartenflächen für die beiden EG-Wohnungen im Quergebäude

-Kinderwagen- und Fahrradabstellraum im Quergebäude, abschließbar

-neue Zentralschließanlage

-Mieterkeller für alle Wohnungen, trocken!

-teilweise Gäste-WC

-Aufarbeitung aller Wohnungseingangstüren durch einen Tischler-Fachbetrieb

Die im Großteil der Wohnungen neugeschaffenen Wohnungsgrundrisse wurden zur optimalen Nutzbarkeit der Mieter geplant und dabei vormals vorhandene gefangene Räume (Durchgangszimmer) komplett vermieden. Alle Zimmer in allen WE sind von den jew. Fluren erreichbar!

Ausstattung

-Bäder mit Badewanne und Echtglas- Brauseabtrennung, Thermostat- Wannenarmatur, Wand-WC, neuen hochwertigen Wand- und Bodenfliesen, UP- Waschmaschinengarnitur

-Neue Kabel-TV und Telefon-Anschlüsse in allen Wohnräumen (!), somit gesicherter dualer Internetzugang in allen Wohnungen.

-Alle Wohnungen erhielten moderne Steckdosen in absolut überdurchschnittlicher Anzahl

-Einbauküchen mit Kühl-/Gefrierschrank, Spülmaschine, E-Herd mit Ceranfeld, Dunsthaube, diversen Schränken in allen Wohnungen

-Alle Fußböden verfügen über neues Laminat, in den Bädern neue Fliesen

-Mindestens eine Glastür je Wohnung für Tageslicht in Fluren

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Es gibt keinerlei Mietrückstände, alle Mietzahlungen erfolgen stets vollständig und pünktlich!

Bewerbungen bitte ausschließlich online, Telefonanrufe sind UNERWÜNSCHT!

Lage

Absolut ruhige Straße (Tempo 30), welche nur von Anliegern befahren wird.

Straßenbahn ist fußläufig erreichbar, S-Bhf Schöneweide und Baumschulenweg in weiteren 5 min Bahnfahrt oder 12 min zu Fuß.

Sehr gute Infrastruktur bzgl. Kita, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten im nahen Umfeld.

Das Objekt finden Sie in lebendiger Gegend in Berlin Oberschöneweide (Köpenick). In unmittelbarer Umgebung der Immobilie gibt es einige Bus- und Straßenbahnlinien. Zu Fuß erreichen Sie mehrere Restaurants, Bäckereien, Cafés, Ärzte und ein Einkaufszentrum. Einige

Grün- und Parkanlagen, Modegeschäfte, Fitnessstudios, Bars und zwei Buchhandlungen finden Sie ebenfalls vor Ort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	42,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Straßenansicht Vorderhaus

Exposé - Galerie



Hofansicht Vorderhaus



rückw. Ansicht Quergebäude

Exposé - Galerie



Grundstück Innenbereich



Fahrradabstellplatz außen

Exposé - Galerie



Spielgerät, Müllgefäße



Quergebäude Hofansicht

Exposé - Galerie



Einbauküche



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Exposé - Galerie



Gäste-WC



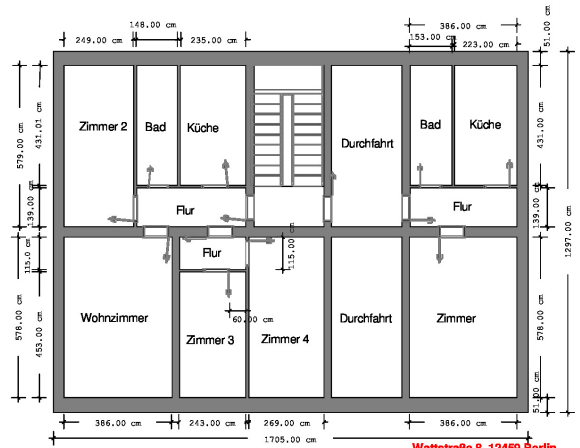
Einbauküche

Exposé - Galerie



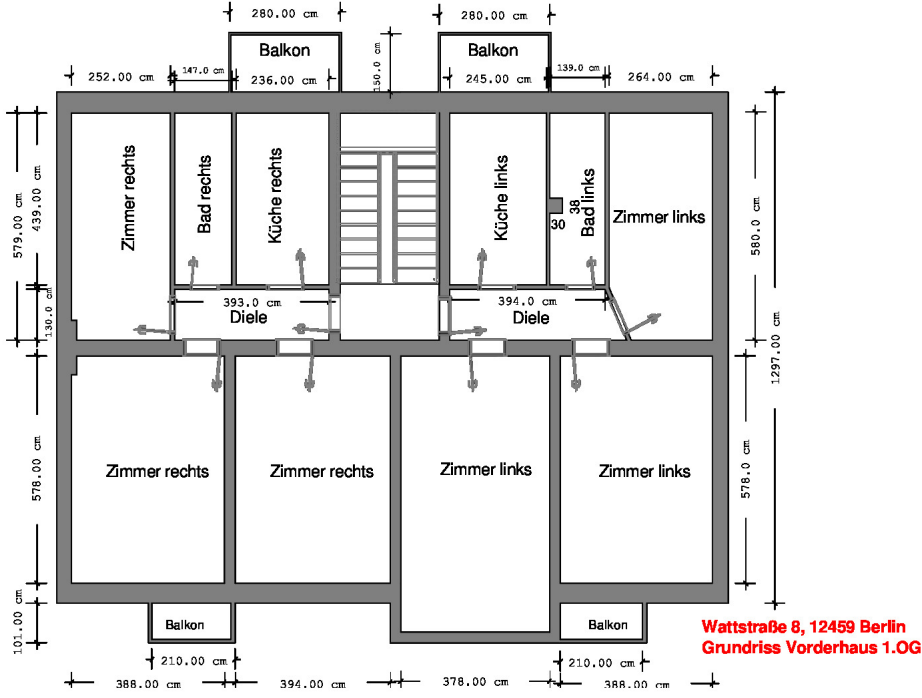
Einbauküche

Exposé - Grundrisse

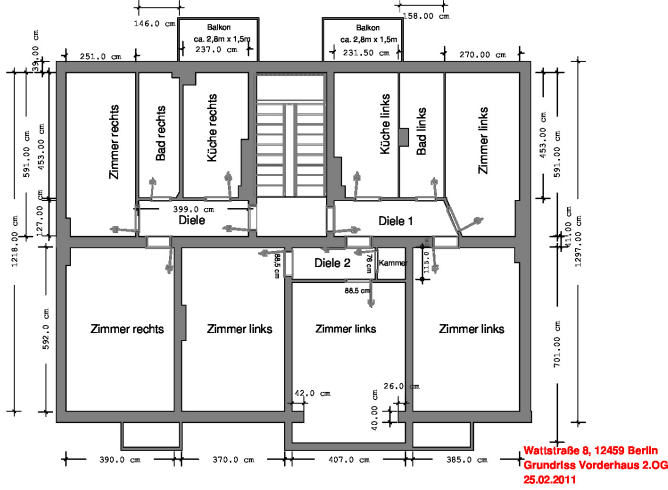


Wattstraße 8, 12459 Berlin
Grundriss Vorderhaus EG
25.05.2011 Umbau zu 4-Zi-WE

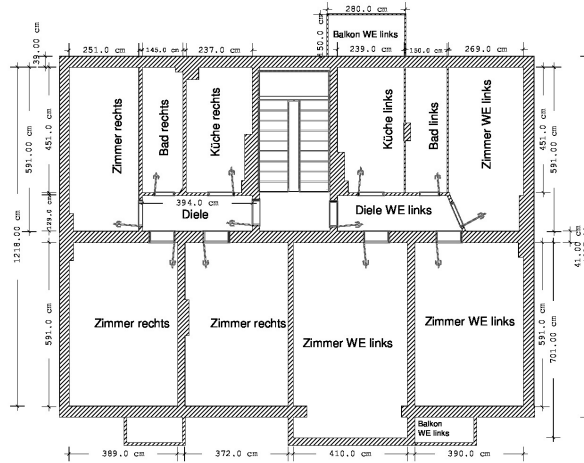
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

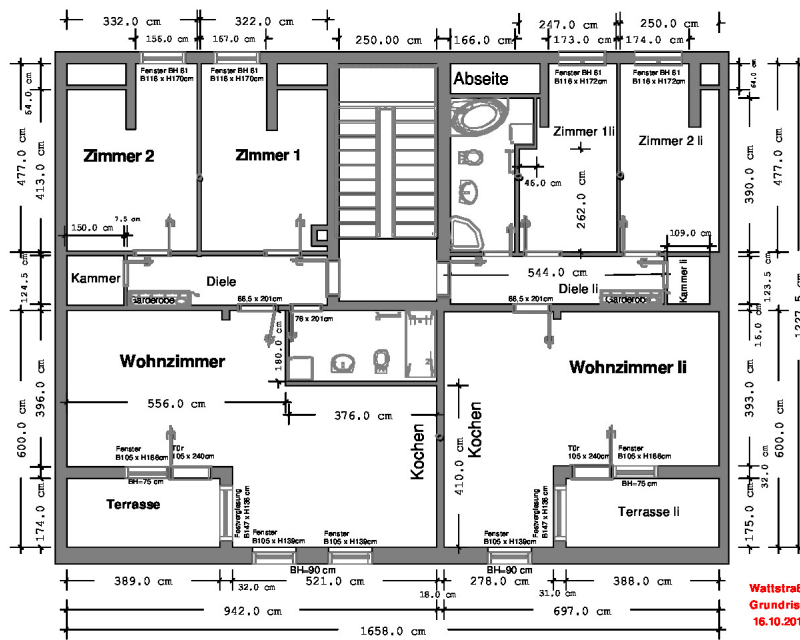


Exposé - Grundrisse



Waltstraße 8, 12459 Berlin
Vorderhaus 3.OG
Grundriss

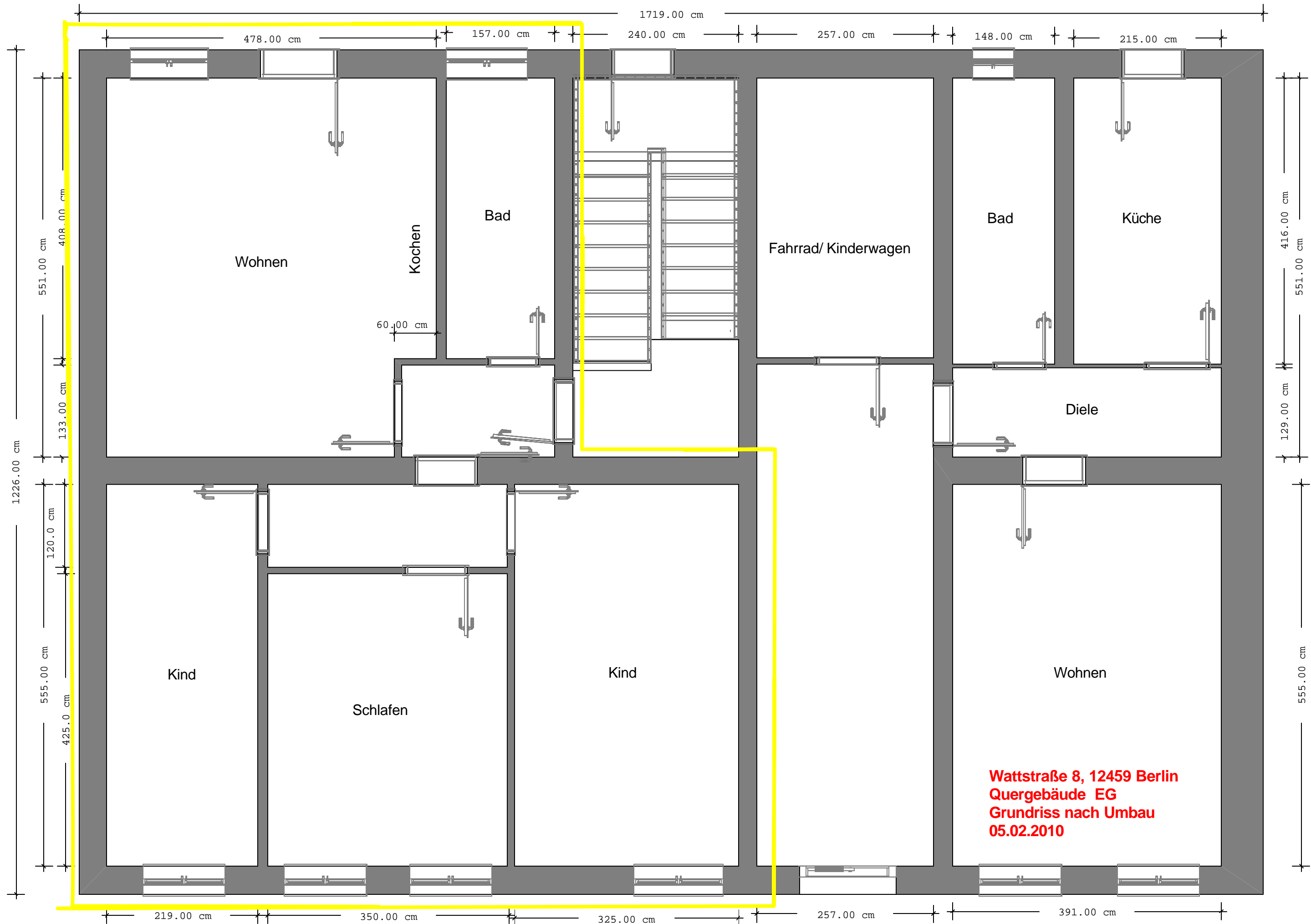
Exposé - Grundrisse

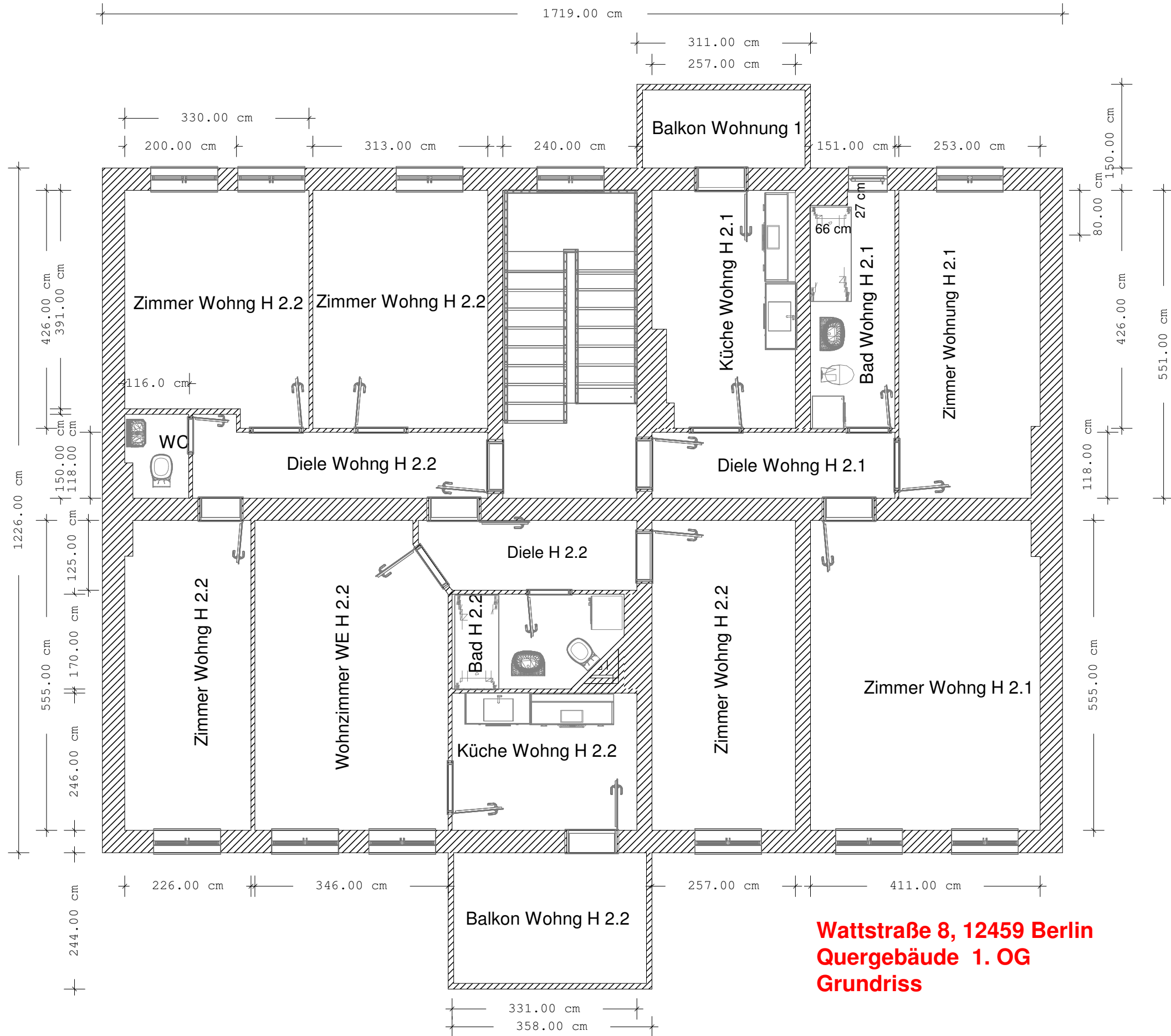


Waltstraße 6, 12459 Berlin
 Grundriss DG Vorderhaus
 16.10.2010

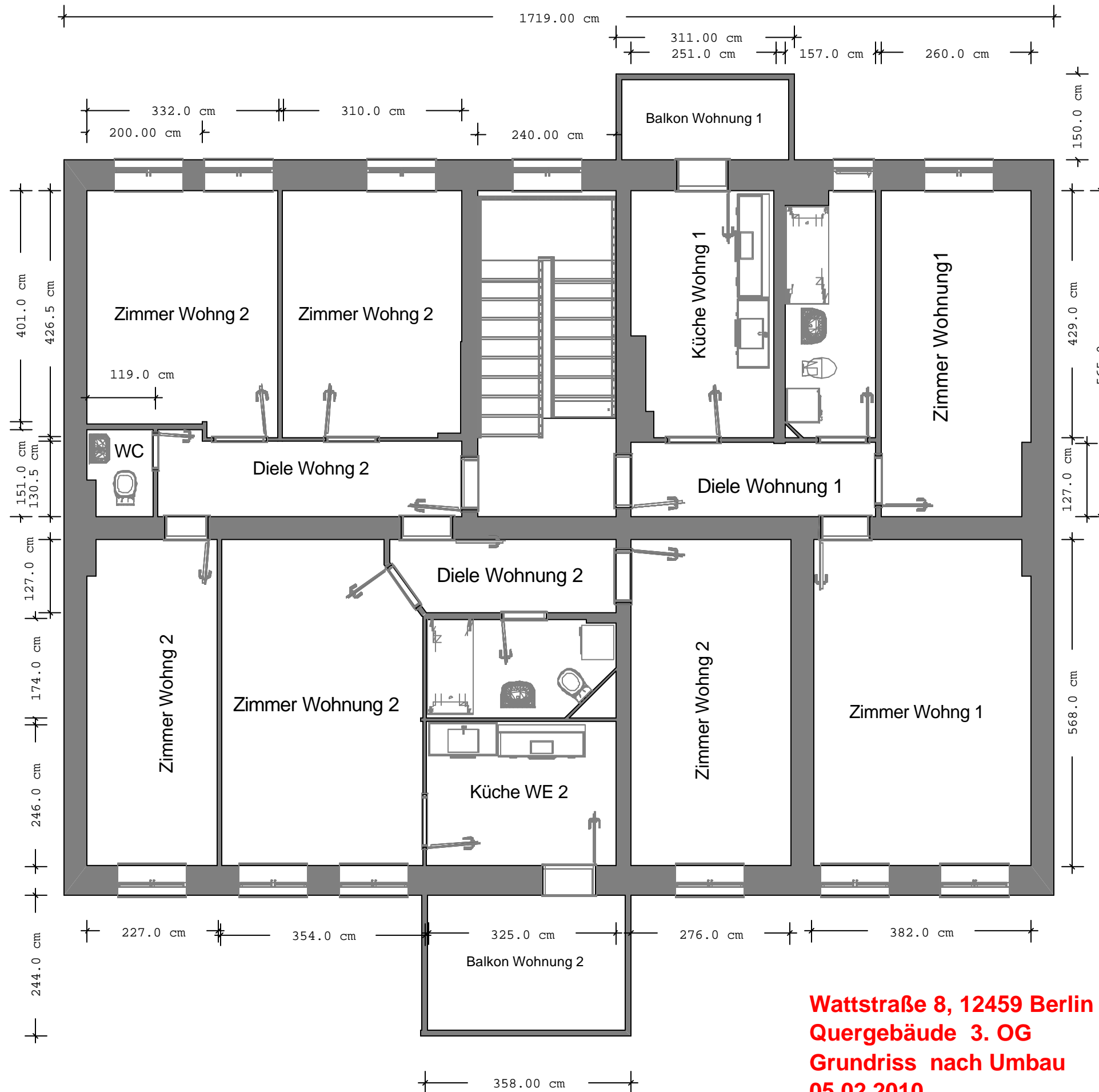
Exposé - Anhänge

1. HH EG
2. HH 1. OG
3. HH 3. OG
4. Energieausweis VH
5. Energieausweis HH





**Wattstraße 8, 12459 Berlin
 Quergebäude 1. OG
 Grundriss**



Wattstraße 8, 12459 Berlin
Quergebäude 3. OG
Grundriss nach Umbau
05.02.2010

Rechnung

EXPRESS-PASS, Lüchow 8, 17179 Altkalen

Fred Wernecke
Imkerweg 41c
12527 Berlin

Rechnungsdatum: **04.04.2024 (Leistungsdatum entspricht Rechnungsdatum)**
Rechnungs-Nr.: **EP394244**
Gebäude: **Wattstraße (Vorderhaus) 8, 12459 Berlin**
Gebäudeteil: **Ganzes Gebäude**

Positionen:

Erstellung EXPRESS-PASS Energieausweis	39,00 EUR
<hr/>	
Rechnungsbetrag	<u>39,00 EUR</u>
Im Rechnungsbetrag sind 19% MwSt. enthalten:	6,23 EUR

Bitte überweisen Sie den Rechnungsbetrag bis zum 18.04.2024
ohne Abzüge auf das folgende Konto:

Triodos Bank
Express-Pass
Konto: 100 909 7020
BLZ: 500 310 00

IBAN: DE37 5003 1000 1009 0970 20
BIC: TRODDEF1

EXPRESS-PASS.de
Dr. Johannes Liess
Lüchow 8, 17179 Altkalen

AK-MV 2735-09-1-a
Steuer-Nr.: 07124500391
Ust-IdNr.: DE228775096

Telefon 039973-75775

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis:

04.04.2034

Registriernummer:

BE-2024-005026498

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Wattstraße (Vorderhaus) 8 12459 Berlin		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1902		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2010		
Anzahl der Wohnung	10 (Wohnfläche: 820,0 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	984,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Gas		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Anlagen ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <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 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 erfolgte durch: Eigentümer Aussteller
- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität begefügt (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)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 04.04.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG² Mehrfachangaben möglich³ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG⁴ Nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen⁵ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: **BE-2024-005026498**

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **kg CO₂ - Äquivalent / (m²-a)**



Anforderung gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT'

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 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:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	
		%	%
		%	%
		%	%

Maßnahmen zu 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
- Maßnahmen 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
³ nur bei Neubau

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

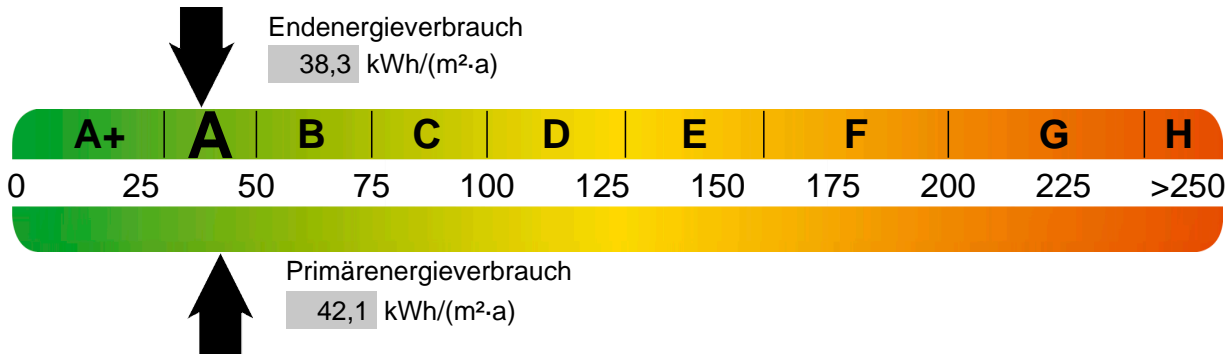
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom **16.10.2023**

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: **BE-2024-005026498**

3

Energieverbrauch Treibhausgasemissionen **9,76** kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Energieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] **38,30 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2023	Gas	1,1	35 232,0	26 240,0	8 992,0	1,20
01.01.2022	31.12.2022	Gas	1,1	36 809,0	26 240,0	10 569,0	1,15
01.01.2021	31.12.2021	Gas	1,1	37 095,0	26 240,0	10 855,0	1,05

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 (AN) nach dem GEG, 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BE-2024-005026498

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind sind möglich sind nicht möglich

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
		Der Energiekennwert entspricht dem Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung (WSVO) von 1995	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

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 16.10.2023

Erläuterungen

Registriernummer: BE-2024-005026498

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 auch die so genannte „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 Primärenergiefaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen der 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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis:

04.04.2024

Registriernummer:

BE-2024-005025813

1

Gebäude

Gebäudetyp	Wohngebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Wattstraße (Hinterhaus) 8 12459 Berlin		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1902		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2010		
Anzahl der Wohnung	8 (Wohnfläche: 625,0 m ²)		
Gebäudenutzfläche (A _N)	750,0 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Gas		
Wesentliche Energieträger Warmwasser ³	Gas		
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 Anlagen ⁵	Anzahl:	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 erfolgte durch: Eigentümer Aussteller

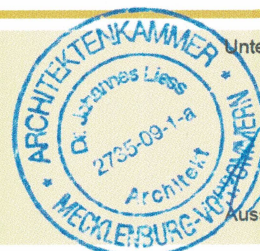
Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität bebefügt (freiwillige Angabe)

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)

Dr. Johannes Liess
Architekt
Lüchow 8
17179 Altkalen



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 04.04.2024

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

³ Mehrfachangaben möglich

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

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

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

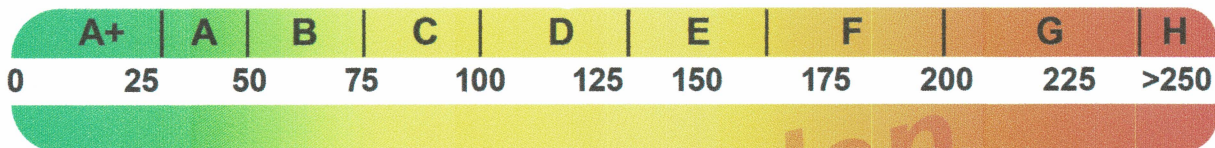
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BE-2024-005025813

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderung gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle HT³

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

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Energiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 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

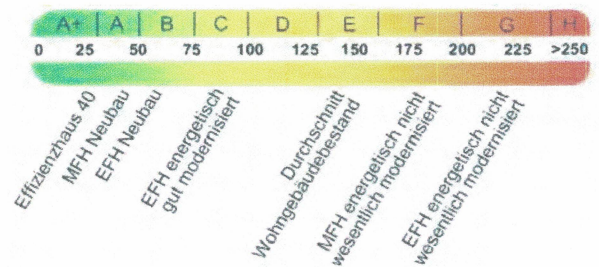
Art:	Deckungsanteil:	Anteil der Pflichterfüllung	%
	%	%	%
	%	%	%

Maßnahmen zu 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
- Maßnahmen 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
³ nur bei Neubau

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

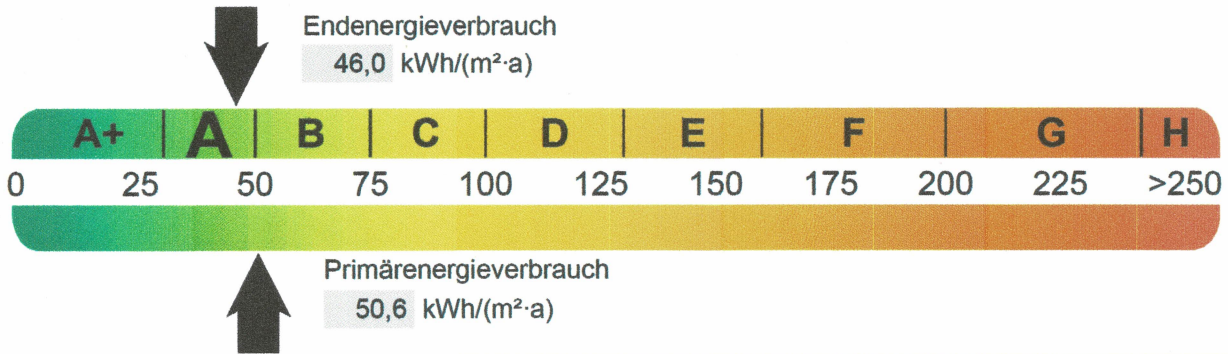
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BE-2024-005025813

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 11,47 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Energieverbrauch dieses Gebäudes

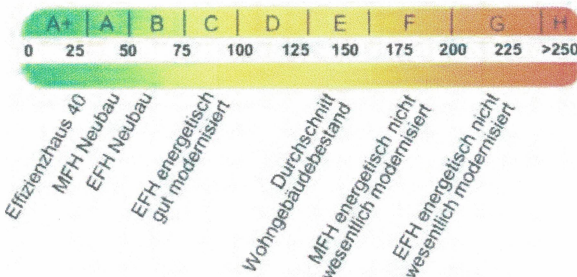
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

46,00 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2023	31.12.2023	Gas	1,1	35 435,0	20 000,0	15 435,0	1,20
01.01.2022	31.12.2022	Gas	1,1	35 049,0	20 000,0	15 049,0	1,15
01.01.2021	31.12.2021	Gas	1,1	27 303,0	20 000,0	7 303,0	1,05

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die 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 (AN) nach dem GEG, 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.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus