

Exposé

Erdgeschosswohnung in Berlin

**Kernsaniert 2026 | Bezugsfreie 3-Zimmer mit Balkon |
Ruhiger Innenhof Neukölln**



Objekt-Nr. **OM-432527**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **369.000 €**

Neckarstraße 22B
12053 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	57,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	61,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	303 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

(English Below)

Kontaktieren Sie uns jetzt für eine Besichtigung :)

Diese Wohnung wurde im Januar 2026 vollständig kernsaniert und präsentiert sich als echter Erstbezug. Sämtliche Installationen, Oberflächen und Ausstattungen innerhalb der Einheit sind neu. Auch das Gebäude wurde zwischen 2020 und 2023 umfassend modernisiert.

Der großzügige offene Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche bildet das Zentrum der Wohnung. Zwei gut geschnittene Zimmer ermöglichen flexible Nutzung – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Der Balkon zum ruhigen Innenhof bietet zusätzlichen Freiraum.

Durchgehend verlegtes Echtholzparkett sorgt für eine warme, hochwertige Atmosphäre. Das neu gestaltete Badezimmer ist modern, funktional und unbenutzt.

Die Lage im Hochparterre eines gepflegten Innenhofgebäudes im Flughafenkiez — zwischen dem lebendigen Reuterkiez und dem aufstrebenden Schillerkiez — verbindet urbane Nähe mit angenehmer Ruhe – nur wenige Gehminuten von der Karl-Marx-Straße, dem Rathaus Neukölln sowie direkter U-Bahn- und Busanbindung entfernt.

Eine ausgewogene Kombination aus Lagequalität, Modernisierungsstandard und langfristiger Werthaltigkeit – geeignet für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger.

--

Reach out now for a viewing :)

First occupancy after full renovation | Kernsaniert 2026 | Quiet courtyard building | Flughafenkiez

Completed in January 2026, this apartment offers true first occupancy after comprehensive renovation. All installations, surfaces, and interior fittings within the unit are brand new. The building itself was extensively modernized between 2020 and 2023.

The spacious open-plan living and dining area with a high-quality fitted kitchen forms the heart of the apartment. Two well-proportioned rooms provide flexible use – ideal as bedroom, children's room, or home office. A balcony facing the quiet inner courtyard adds valuable outdoor space.

Solid wood flooring throughout creates a warm and refined atmosphere. The newly designed bathroom is modern, functional, and unused.

Situated on the raised ground floor of a well-maintained and safe courtyard building in the Flughafenkiez — between the vibrant Reuterkiez and the up-and-coming Schillerkiez — the apartment combines urban proximity with pleasant quietness – just a short walk from Karl-Marx-Straße, Rathaus Neukölln, and direct U-Bahn and bus connections.

A balanced combination of location quality, renovation standard, and long-term value – suitable for owner-occupiers and investors alike.

Ausstattung

(English Below)

- Sofort bezugsfrei — Besichtigungen ab sofort möglich
- Erstbezug nach vollständiger Kernsaniierung der Wohnung — Arbeiten 2025 durchgeführt, abgeschlossen Anfang 2026
- Altbau 1936, Gebäude umfassend modernisiert 2020–2023

- Wohnfläche ca. 57 m²
- Offener Wohn-/Ess-/Kochbereich, 2 Zimmer, Bad, Balkon — siehe Grundriss
- Originalparkett renoviert; Terrazzo im Küchenbereich
- Einbauküche neuwertig und unbenutzt: Backofen, Geschirrspüler, Spüle, Kühlschrank
- Badezimmer neuwertig und unbenutzt
- PVC-Isolierglasfenster (erneuert im Rahmen der Gebäudesanierung)
- Fernwärme
- Moderner Balkon zum Innenhof — neu errichtet im Rahmen der Gebäudesanierung (~2023)
- Abgeschlossener Innenhof, nur für Bewohner zugänglich
- Alle Renovierungsarbeiten unterliegen der gesetzlichen Gewährleistung der Handwerksbetriebe (5 Jahre)
- Energieeffizienzklasse E | 159 kWh/(m²·a) (Verbrauchsausweis 2018, vor der Gebäudesanierung 2020–2023. Aktualisierter Ausweis auf Anfrage erhältlich)

Alle Angaben ohne Gewähr. Verbindliche Daten werden im Kaufprozess geprüft. Dokumente und Nachweise auf Anfrage sowie bei der Besichtigung erhältlich.

--

- Vacant — viewings available now
- First occupancy after full renovation 2025, completed early 2026
- Historic building 1936, fully modernized 2020–2023
- Living space approx. 57 m²
- Open-plan living/dining/kitchen, 2 bedrooms, bathroom, balcony — see floor plan
- Restored original parquet; terrazzo in kitchen zone
- Fitted kitchen, never used: oven, dishwasher, sink, refrigerator
- Bathroom brand new and unused
- PVC double-glazed windows (replaced during building renovation)
- District heating (Fernwärme)
- Modern balcony facing courtyard — newly added during building renovation (~2023)
- Gated inner courtyard, residents only
- Contractor warranty on all renovation works (5 years)
- Energy class E | 159 kWh/(m²·a) (certificate issued 2018, prior to building renovation 2020–2023. Updated certificate available on request)

All details provided without guarantee. Binding data confirmed during purchase process. Documents and proof of works available on request and during viewings.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Lage

(English Below)

Neckarstraße: ruhige Straße, unschlagbare Lage.

Gelegen im Flughafenkiez — zwischen dem trendigen Reuterkiez im Norden und dem aufstrebenden Schillerkiez im Süden. Einen Block von der Karl-Marx-Straße entfernt, zwei Fußminuten vom U-Bahnhof Rathaus Neukölln (U7). Supermärkte, Restaurants, Cafés, Apotheken — alles in unter zwei Minuten zu Fuß erreichbar. Auch das lokale Polizeirevier ist nur zwei Minuten entfernt und rund um die Uhr besetzt. Das pulsierende Nachtleben und die Kulturszene Neuköllns liegen gleich um die Ecke, und dennoch ist die Neckarstraße selbst ruhig, wohnlich und angenehm beschaulich.

Das Gebäude verfügt über einen abgeschlossenen Innenhof — ruhig, gepflegt und ausschließlich für Bewohner zugänglich. Für eine Hochparterre-Wohnung ist das ein entscheidender Vorteil: Der Innenhof bildet eine natürliche Schutzzone und bietet ein Maß an Sicherheit und Privatsphäre, das straßenseitige Erdgeschosswohnungen schlicht nicht erreichen können.

Genau diese Art von Lage suchen Berliner Kenner gezielt: urban und bestens angebunden, und gleichzeitig ein Ort, an dem man wirklich gerne lebt. Familien fühlen sich hier sofort wohl. Und für Kapitalanleger gilt: Die Mietnachfrage in solchen Straßen ist konstant stark — wer hier einmal wohnt, bleibt.

--

Neckarstraße: quiet street, unbeatable position.

Located in the Flughafenkiez — nestled between the vibrant Reuterkiez to the north and the up-and-coming Schillerkiez to the south. One block from Karl-Marx-Straße. Two minutes on foot to U7 Rathaus Neukölln. Supermarkets, restaurants, cafés, pharmacies — all within a two-minute walk. The local police station is also two minutes away, open 24/7. Neukölln's nightlife and cultural scene right around the corner, yet the street itself is calm, residential, and genuinely peaceful.

The building opens onto a private inner courtyard — gated, quiet, and accessible only to residents. For a raised ground floor apartment, this matters: the courtyard acts as a natural buffer, adding a genuine layer of security and privacy that street-facing ground floor properties simply cannot offer.

This is the kind of location that buyers who know Berlin specifically look for — urban and fully connected, while remaining a quiet place to actually live. Families feel at home here. And for investors, tenant demand on streets like this is consistent precisely because people, once settled, tend to stay.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	159,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Innengarten

Exposé - Galerie



Einbauküche



Wohnzimmer - Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer - Küche



Wohnzimmer - Küche

Exposé - Galerie



Zimmer mit Balkon



Zimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Zimmer mit Balkon



Innengarten

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



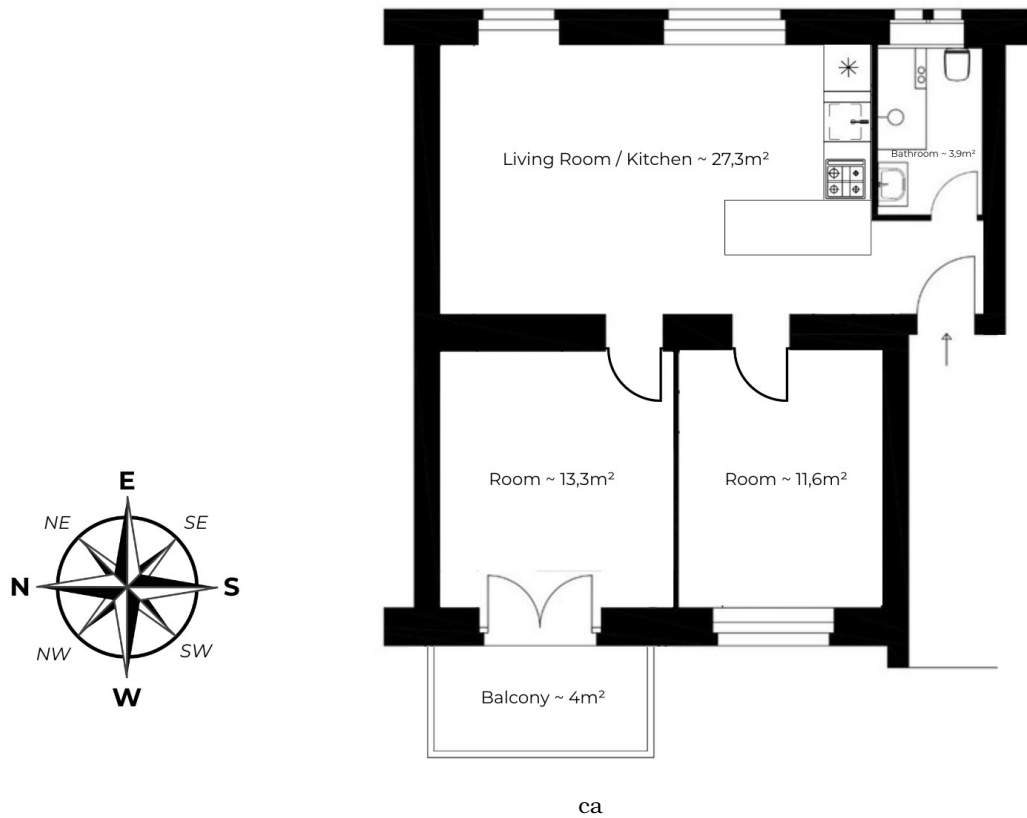
Eingang

Exposé - Galerie

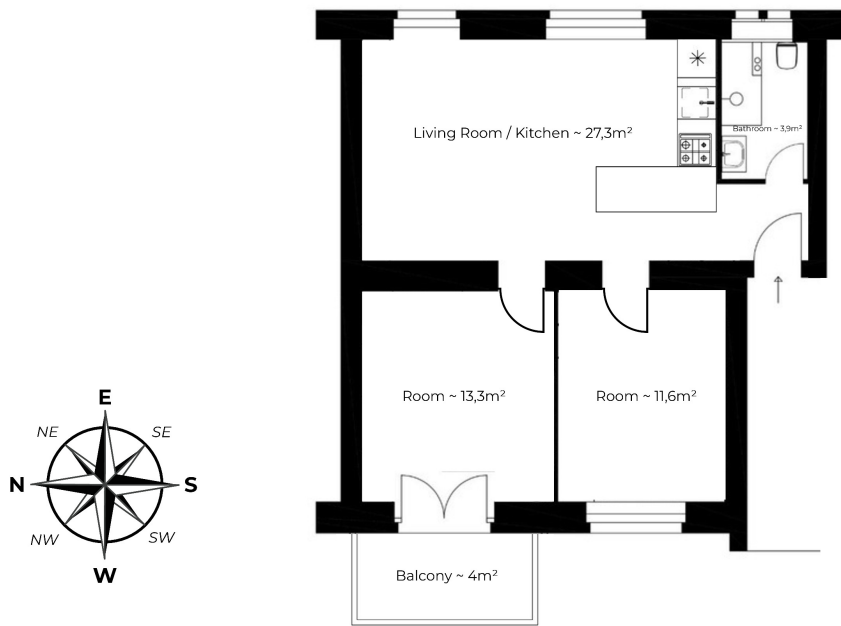


Innengarten

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Gültig bis: 25.09.2028

Registriernummer ² BE-2018-002231858
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Neckarstr. 20 - 23; 12053 Berlin		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude ³	1936		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	1995 (Heizungsanlage)		
Anzahl Wohnungen	79		
Gebäudenutzfläche (A _N)	5216,76 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Fernwärme		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung Kühlung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf (Änderung/Erweiterung) (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 der EnEV, 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

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



Michael Vogelgesang
KALORIMETA GmbH
Heldenkampsweg 40
20097 Hamburg

26.09.2018
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

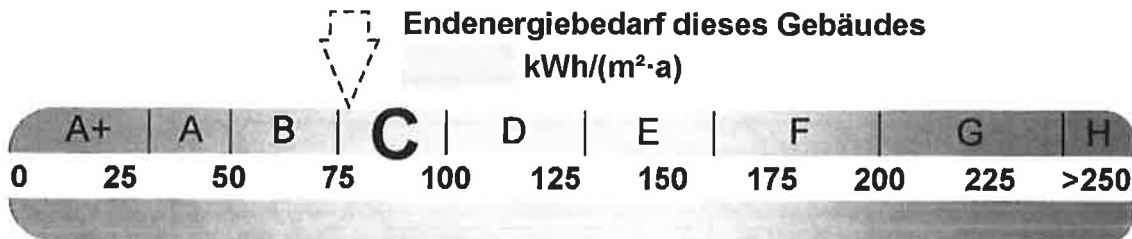
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BE-2018-002231858
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

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 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

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

Art: Deckungsanteil: %
 %
 %

Ersatzmaßnahmen ⁶

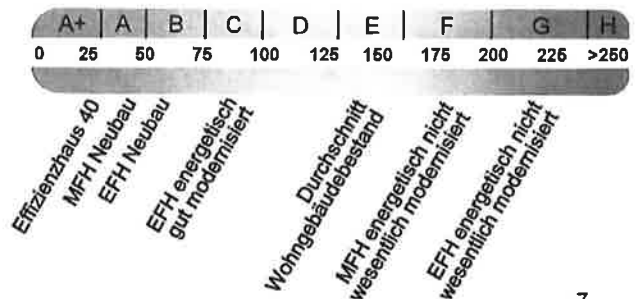
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



7

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung 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 der EnEV 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

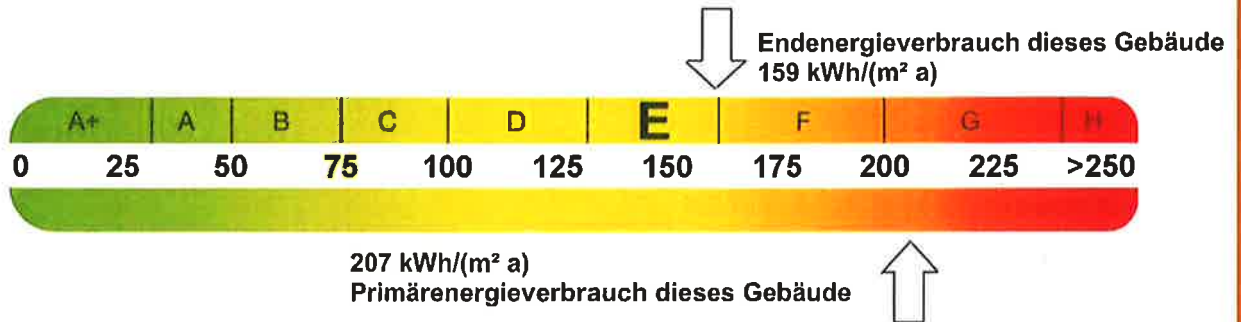
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BE-2018-002231858
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

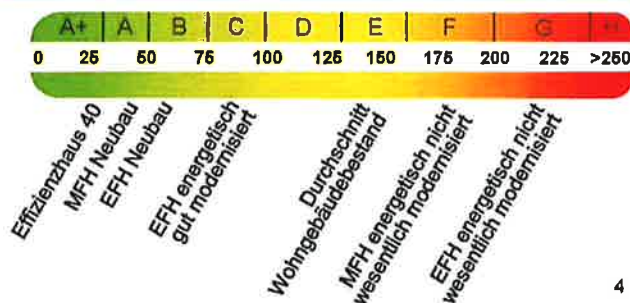
159 kWh/(m² a)

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.05.2015	30.04.2016	Fernwärme	1,3	766000,0	246701,2	519298,8	1,10
01.05.2016	30.04.2017	Fernwärme	1,3	722656,0	217718,9	504937,1	1,10
01.05.2017	30.04.2018	Fernwärme	1,3	818344,0	172828,2	645515,9	1,13

Vergleichswerte Endenergie



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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, 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 siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ²

BE-2018-002231858

(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

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	oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung des Daches.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Prüfen Sie die Dämmung der Außenwand.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Prüfen Sie die energetische Qualität der Fenster.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Kellerdecke	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" 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 Empfehlungen auf gesondertem Blatt

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:

KALORIMETA GmbH

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

097827-2-0

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

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 dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf 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 Wärmegevinne 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. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). 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 die EnEV 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 zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

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 Verbraucherfassung 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 „Verbraucherfassung“ 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.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

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