

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

**RESERVIERT - Einfamilienhaus in Bestlage mit
unverbaubarem Blick ins Naturschutzgebiet**



Objekt-Nr. **OM-443714**

Einfamilienhaus

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Christiane Nowak

13467 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	484,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	115,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	80,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus aus dem Jahr 1988 mit hochwertiger Klinkerfassade befindet sich auf einem ruhig gelegenen Hammergrundstück in begehrter Lage von Berlin-Hermsdorf und überzeugt insbesondere durch seinen unverbaubaren Blick in das angrenzende Naturschutzgebiet (Fließtal).

Das Haus wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Es bietet eine Wohnfläche von ca. 115 m², ergänzt durch einen großzügigen, ausgebauten Kellerbereich mit ca. 80 m² Nutzfläche, der zusätzliche, wohnlich nutzbare Räume bereithält.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss ist offen und lichtdurchflutet gestaltet. Ein architektonisches Highlight ist der Split-Level-Bereich, der dem Wohnzimmer eine besondere Raumwirkung und Großzügigkeit verleiht. Ein Kamin im abgesenkten Wohnbereich sorgt zusätzlich für eine angenehme Wohnatmosphäre und unterstreicht den Charakter des Raumes. Große Fensterflächen schaffen eine direkte Verbindung zur Terrasse und sorgen für viel Tageslicht.

Die hochwertige Küche ist mit Markengeräten ausgestattet und verfügt über eine massive Granitarbeitsplatte. Sie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die großzügige, überdachte Terrasse (ca. 30 m²) mit hochwertigem Bangkirai-Belag. Der Terrassenbereich ist vollständig mit einer flexiblen Glas-/Aluminiumkonstruktion eingefasst, deren Elemente sich variabel öffnen und schließen lassen. Dadurch kann der Bereich je nach Witterung als offener Außenbereich oder als geschützter, wintergartenähnlicher Raum genutzt werden. Eine elektrische Markise sowie integrierte Beleuchtung sind vorhanden. Von hier aus genießen Sie einen freien, unverbaubaren Blick in das Fließtal.

Der Garten ist gepflegt angelegt und verfügt über eine vollautomatische Bewässerungsanlage, gespeist über eine eigene Grundwasserpumpe. Zusätzlich steht im vorderen Gartenbereich ein weiterer überdachter Sitzbereich zur Verfügung. Ergänzt wird der Außenbereich durch ein gepflegtes Gartenhaus.

Im Eingangsbereich des Hauses befindet sich ein überdachter, geschützter Vorraum, der sich ideal als praktische Übergangszone (z. B. für Schuhe oder Garderobe) eignet.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Zimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Die Räume verfügen überwiegend über bodentiefe Fenster und bieten teilweise Zugang zu schmalen Austritten ins Freie. Zusätzlich ist ein Dachboden als Abstellfläche vorhanden.

Das Badezimmer im Obergeschoss ist als Vollbad mit Dusche und Badewanne ausgeführt.

Der Keller bietet neben klassischen Nutzräumen auch wohnlich ausgebaute Bereiche mit Tageslicht sowie einen separaten Zugang zum Garten. Dadurch ergeben sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise für Gäste, Arbeiten oder Hobby. Zusätzlich befindet sich im Keller ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie eine Sauna.

Die im Keller vorhandenen Räume sind nicht Bestandteil der offiziellen Wohnfläche, bieten jedoch zusätzliche, vielseitig nutzbare Flächen.

Eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor, zusätzlichem Stauraum und direktem Zugang zum Garten ergänzt das Angebot.

Ausstattung

- Einfamilienhaus (Baujahr 1988), gepflegter und modernisierter Zustand
- Fertighaus in Holzständerbauweise
- ca. 115 m² Wohnfläche
- ca. 80 m² Nutzfläche (inkl. ausgebautem Kellerbereich)
- 5 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer

- 2 Badezimmer (OG Vollbad, KG Duschbad + Sauna)
- zusätzlich Gäste-WC im Erdgeschoss
- offener Wohn-/Essbereich mit Split-Level
- hochwertige Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und Markengeräten
- überdachte Terrasse (ca. 30 m²) mit Glas-/Aluminiumkonstruktion
- elektr. Markise und integrierte Beleuchtung
- zusätzlicher überdachter Sitzbereich im Garten
- unverbaubarer Blick ins Naturschutzgebiet (Fließtal)
- gepflegter Garten mit automatischer Bewässerungsanlage
- Grundwasserpumpe
- Doppelgarage mit elektrischem Tor und Gartenzugang
- zusätzliche Nebenflächen in der Garage (Stauraum/Werkstatt, Waschbecken)
- Keller mit wohnlich nutzbaren Räumen, Tageslicht und separatem Zugang
- Dachboden als Abstellfläche
- teilweise Parkett-, Fliesen- und Teppichböden
- elektrische Rollläden
- einbruchshemmende Fenster
- Alarmanlage sowie Bewegungsmelder im Außenbereich mit automatischer Beleuchtung
- Gegensprechanlage
- Gas-Zentralheizung

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Berliner Ortsteil Hermsdorf.

Besonders hervorzuheben ist die direkte Lage am Fließtal, einem weitläufigen Naturschutzgebiet, das dauerhaft von Bebauung freigehalten wird. Dadurch genießen Sie einen unverbaubaren Blick ins Grüne sowie ein außergewöhnlich hohes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Die Umgebung bietet vielfältige Naherholungsmöglichkeiten: Das Fließtal selbst, weitläufige Spazier- und Radwege sowie der ehemalige Grenzstreifen laden zu ausgedehnten Touren in der Natur ein. Auch der Waldsee ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet mit seiner gepflegten Anlage und modernen Spielmöglichkeiten zusätzlichen Freizeitwert.

Trotz der naturnahen Lage ist die Anbindung sehr gut: Der S-Bahnhof Hermsdorf ist bequem erreichbar, ebenso verschiedene Busverbindungen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in der näheren Umgebung und sind gut erreichbar.

Die Lage vereint damit auf ideale Weise ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und Anbindung an die Berliner Innenstadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Blick in das Fließtal

Exposé - Galerie



Hausansicht 2



Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gäste WC



Wohnzimmer 2

Exposé - Galerie



Essecke



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Büro

Exposé - Galerie



Vollbad 1



Vollbad 2

Exposé - Galerie



Flur Keller



Schlafzimmer Keller

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Keller



Badezimmer Keller mit Sauna

Exposé - Galerie



Technikraum



Hausansicht 3

Exposé - Galerie



Hausansicht 4

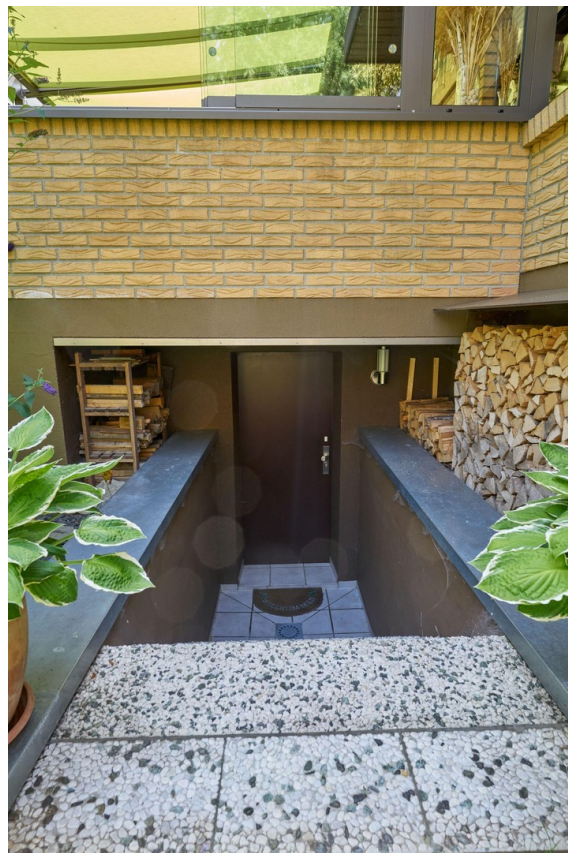


Hausansicht 5

Exposé - Galerie



Eingang

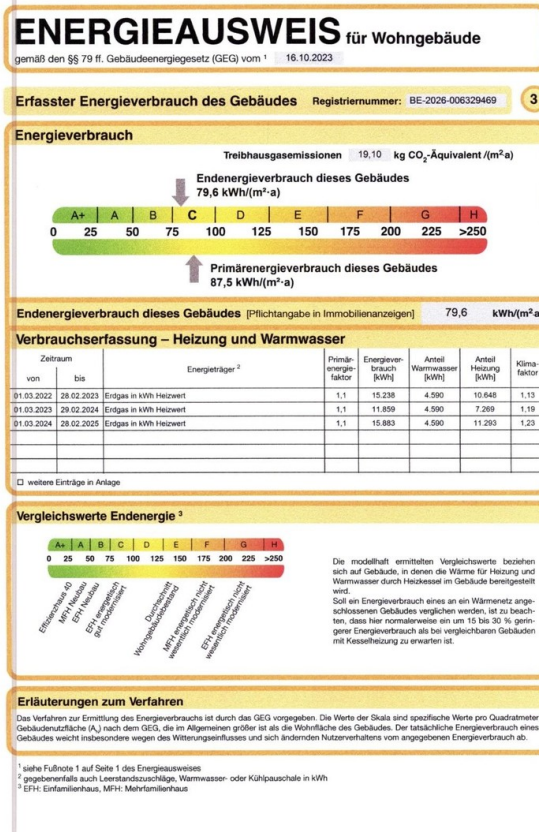


Kellereingang

Exposé - Galerie



Gartenhaus



Energieausweis

Exposé - Galerie

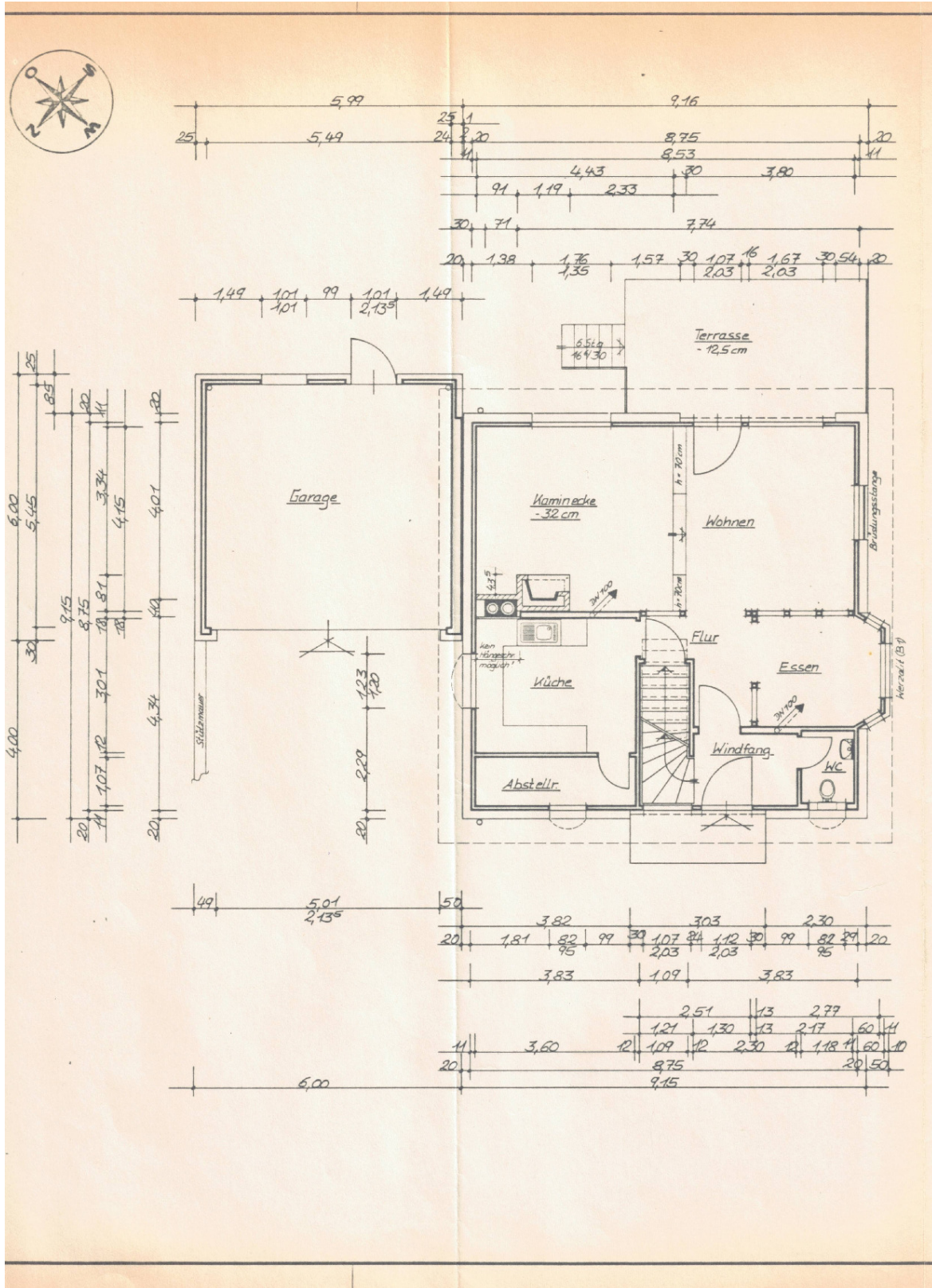


Fließtal



Waldsee

Exposé - Grundrisse

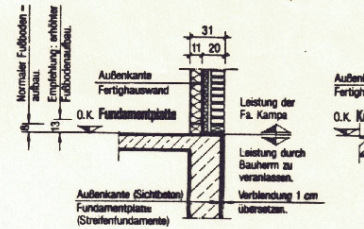


Exposé - Grundrisse

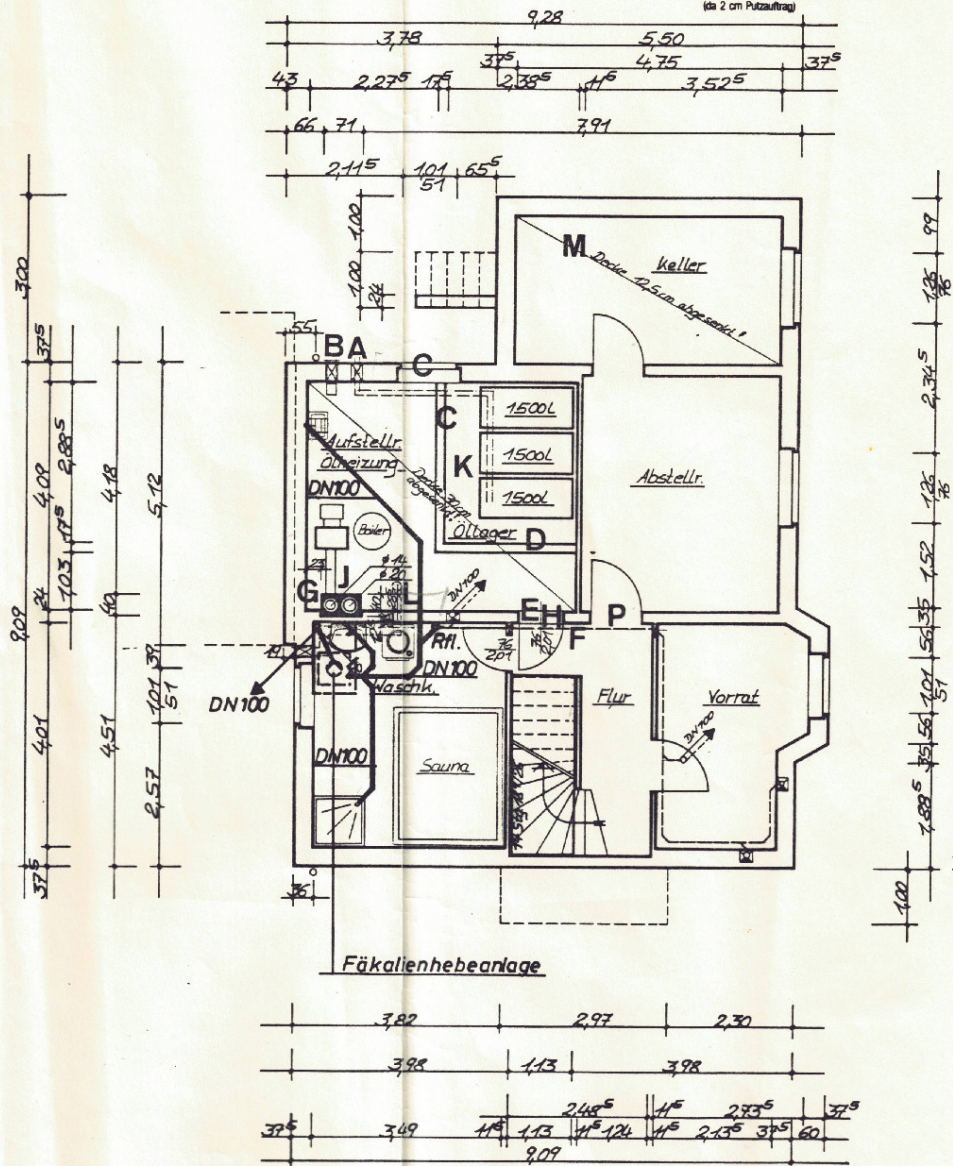


Außenmaße des Kampa Hauses

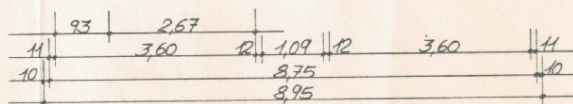
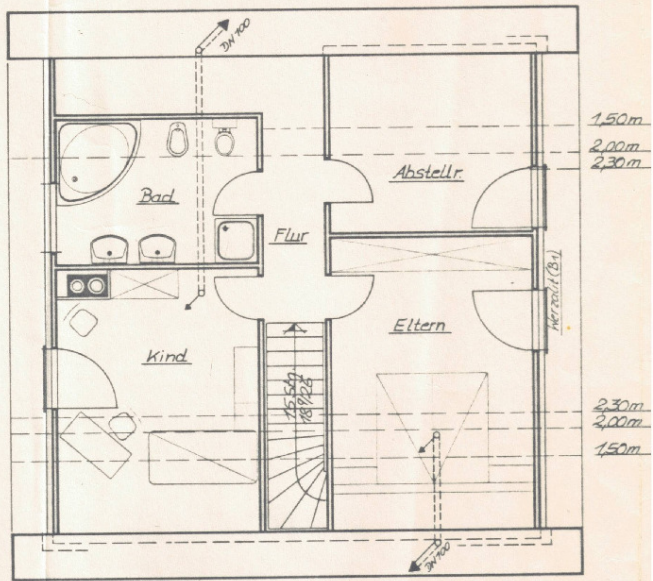
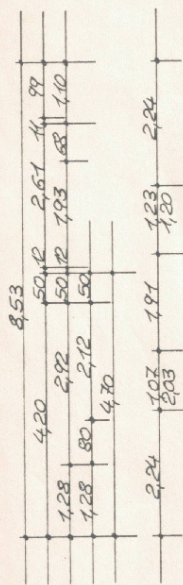
- Bei Alternativausbildung des Kellerockers sind zu berücksichtigen:
1. Ausführung nach DIN 1053.
 2. Aufstandfläche der Verbundung $\geq 2/3$ der Verbundstärke entsprechend DIN 1053.
 3. Wärmedurchlasswiderstand $1/\lambda \geq 1,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ entsprechend DIN 4108.
 4. Im Spritzwasserbereich vertikale und horizontale Sperrschichten entsprechend DIN 18195 Teil 4 (DIN 4117).



Hinweis: Bei Teilerstellung ohne Sockelverbundung Versatz zwischen Verbundung FH und Außenkante Streifenfundament = 3 cm! (da 2 cm Putzauftrag)



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Lageplan
2. Energieausweis

Lageplan



0 5 10 15 20m

Maßstab: 1:500

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Angaben generell nicht um rechtsverbindliche Auskünfte handelt. Nicht beglaubigte Informationen stellen generell keine rechtsverbindliche Information dar. In diesem Sinne erzeugen Ausdrücke keine öffentlichen Urkunden. Es wird keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit oder Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen übernommen.

Erstellt am: 05.04.2026

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

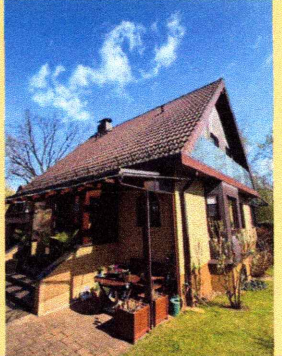
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 10.04.2036

Registriernummer: BE-2026-006329469

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	13467 Berlin		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1988		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2010		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	203,00 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Erdgas		
Erneuerbare Energien ³	Art: keine	Verwendung: keine	
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 Klimaanlage ⁵	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input 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 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)

Tragwerksplanung
Dipl.-Ing. Martin Mandelka
Bästleinstraße 15
16540 Hohen Neuendorf

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 10.04.2026

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

² nur im Fall 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

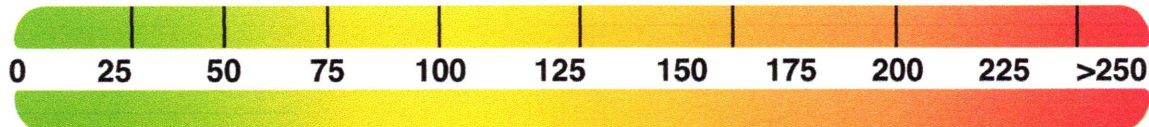
Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer:

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

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]

kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien³: 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 GEG³

- 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:

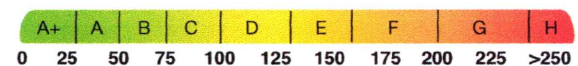
Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁵ :	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
		Summe ⁸ :	%

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :	
	%	
	%	
	Summe ⁸ :	%

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Wohngebäudebestand
Durchschnitt
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

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 des § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennungen 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 16.10.2023

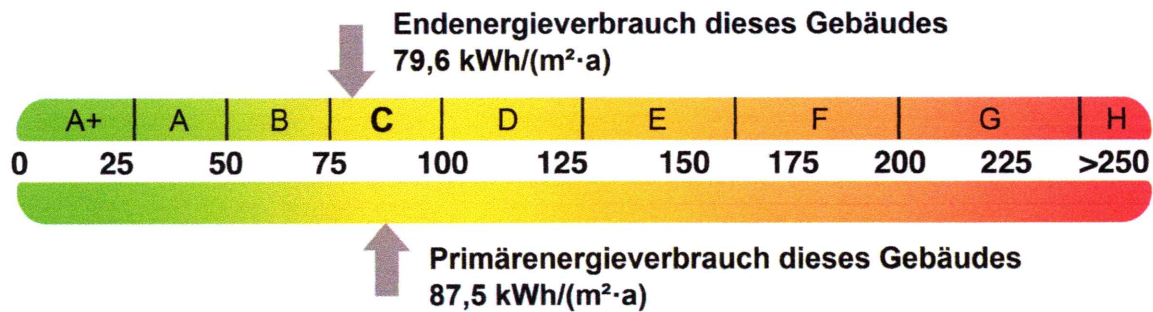
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BE-2026-006329469

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 19,10 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



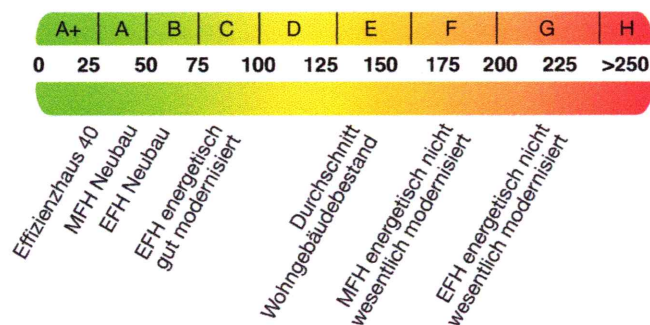
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 79,6 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energiever- brauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.03.2022	28.02.2023	Erdgas in kWh Heizwert	1,1	15.238	4.590	10.648	1,13
01.03.2023	29.02.2024	Erdgas in kWh Heizwert	1,1	11.859	4.590	7.269	1,19
01.03.2024	28.02.2025	Erdgas in kWh Heizwert	1,1	15.883	4.590	11.293	1,23

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 an ein Wärmenetz angeschlossenen 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 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BE-2026-006329469

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	Außenwand gg. Erdreich	Prüfung Dämmung d= 16cm empfohlen, WLG 035	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Prüfung Fenster, empfohlen $U_w < 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$	<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"/>		

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:

<http://www.bbsr-energieeinsparung.de>

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

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 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 mithilfe von Primärenergiefaktoren 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 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 erneuerbaren 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 Primärenergiefaktoren 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