

Exposé

Maisonette in Berlin

**Sonnige Maisonette im Komponistenviertel – 2 Balkone,
Südausrichtung & ruhige Lage im Grünen**



Objekt-Nr. OM-445917

Maisonette

Verkauf: **549.000 €**

13088 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1908	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	74,25 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Highlights der Immobilie

- Sonnige Maisonettewohnung mit idealer Südausrichtung
- Bezugsfrei – ideal für Eigennutzer (Paare & Familien)
- Zwei Balkone auf beiden Wohnebenen
- Großzügige Wohnküche als zentraler Lebensmittelpunkt
- Ruhige Lage im Seitenflügel mit Blick ins Grüne
- Sehr gut geschnittener Grundriss über 2 Ebenen
- Hochwertige Dielenböden in allen Wohnräumen
- Gepflegtes Haus mit kernsanierter Substanz (1998)
- Angenehme, gewachsene Hausgemeinschaft
- Gemeinschaftlich nutzbarer Garten
- Verkehrsberuhigte Fahrradstraße
- Nur ca. 5 Minuten Fußweg zum See

Diese charmante Maisonettewohnung erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss eines gepflegten Altbaus im beliebten Komponistenviertel – ein Zuhause, das Ruhe, Licht und Großzügigkeit auf besondere Weise vereint.

Bereits beim Betreten spürt man die angenehme Atmosphäre: Die Wohnung ist insgesamt nach Süden ausgerichtet und dadurch außergewöhnlich hell und sonnig – ein Eindruck, der sich durch alle Räume zieht und für eine besonders wohnliche Stimmung sorgt.

Die untere Ebene bildet mit ihrer großzügigen Wohnküche das Herzstück der Wohnung. Hier ist viel Platz für gemeinsames Kochen, Leben und Zusammensein – ideal für Paare oder Familien, die Wert auf ein offenes und kommunikatives Zuhause legen. Der angrenzende Südbalkon erweitert den Wohnraum ins Freie und lädt dazu ein, sonnige Stunden zu genießen. Auf dieser Ebene befindet sich zudem ein gepflegtes Gäste-WC.

Im oberen Geschoss erwarten Sie zwei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Auch hier bietet ein weiterer Balkon zusätzlichen Freiraum. Das Badezimmer befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand.

Die Wohnung wurde umfassend renoviert und saniert und steht als Erstbezug zur Verfügung. Die durchgängigen Dielenböden verleihen den Räumen eine warme, wohnliche Ausstrahlung und unterstreichen den einladenden Charakter dieser besonderen Wohnung.

Trotz der zentralen Lage liegt die Wohnung ruhig im Seitenflügel des Hauses und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Hier genießen Sie eine angenehme Rückzugsmöglichkeit fernab vom Trubel der Stadt.

Auch das Gebäude selbst überzeugt: Die gesamte Anlage wurde 1998 kernsaniiert und seitdem kontinuierlich instand gehalten. Der gepflegte Zustand sowie die angenehme Hausgemeinschaft tragen zusätzlich zur hohen Wohnqualität bei. Ein gemeinschaftlich nutzbarer Garten rundet das Gesamtbild ab.

Die Wohnung ist bezugsfrei und bietet ideale Voraussetzungen für alle, die ein ruhiges, sonniges und zugleich lebendiges Zuhause suchen.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über durchgängig neu geschliffene und versiegelte Dielenböden, die allen Räumen eine warme und hochwertige Ausstrahlung verleihen.

Das geflieste Wannenbad befindet sich im oberen Geschoss, während auf der unteren Ebene eine separate Gästetoilette zur Verfügung steht.

Alle Fenster sind mit Isolierverglasung ausgestattet. Beheizt werden sämtliche Räume über eine Zentralheizung.

Ein Gasanschluss ist ebenfalls vorhanden und ermöglicht das Kochen mit Gas in der Küche.

Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Gäste-WC

Sonstiges

In diesem Jahr werden innerhalb der Immobilie weitere Wohnungen zum Verkauf angeboten. Dadurch eröffnet sich eine besondere Möglichkeit für Käufer, die gemeinsam mit Familie oder Freunden in einem Haus wohnen möchten.

Die Immobilie eignet sich somit auch hervorragend für Mehrgenerationenkonzepte oder gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Lage

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer verkehrsberuhigten Anwohnerstraße im Komponistenviertel in Berlin-Weißensee. Dieses Gebiet gehört zu den begehrten Wohnlagen im Bezirk Pankow. Geprägt von charmanten Altbauten, grünen Straßen und einer ruhigen Atmosphäre, bietet das Viertel ein ideales Umfeld für alle, die urbanes Wohnen mit Erholung verbinden möchten.

Der Stadtteil Weißensee grenzt unmittelbar an den beliebten Szenebezirk Prenzlauer Berg und erfreut sich insbesondere bei jungen Familien großer Beliebtheit. Seinen Namen verdankt der Ort dem idyllischen Weißen See, an dessen Ostufer die erste Siedlung entstand und wo sich heute ein Sommerbad, eine Kinderplansche und ein Restaurant befindet.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe in der Berliner Allee. Eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre. Beliebte Viertel wie das Komponistenviertel und das Holländerviertel, kulturelle Einrichtungen wie die Brotfabrik sowie die charmanten Plätze rund um den Antonplatz und den Mirbachplatz prägen das lebendige Ortsbild. Ein kulturelles Aushängeschild ist die Kunsthochschule Weißensee, die international einen hervorragenden Ruf genießt. Zudem befindet sich hier der größte jüdische Friedhof Europas – ein geschichtsträchtiger Ort von beeindruckender Atmosphäre.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Mit dem Auto erreicht man die City-Ost in nur etwa 10 bis 15 Minuten. Die Tramlinien M4, M12 und M13 sowie der Bus 255 befinden sich in rund 500 Metern Entfernung. Zum S-Bahnhof Greifswalder Straße (Ringbahn) sind es lediglich drei Haltestellen – ideal für eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	105,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Das Haus von vorne

Exposé - Galerie



Blick vom Garten in den Hof



Innenhof



Wohnküche 2. OG

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon 2. OG



Küchenecke mit Anschlüssen

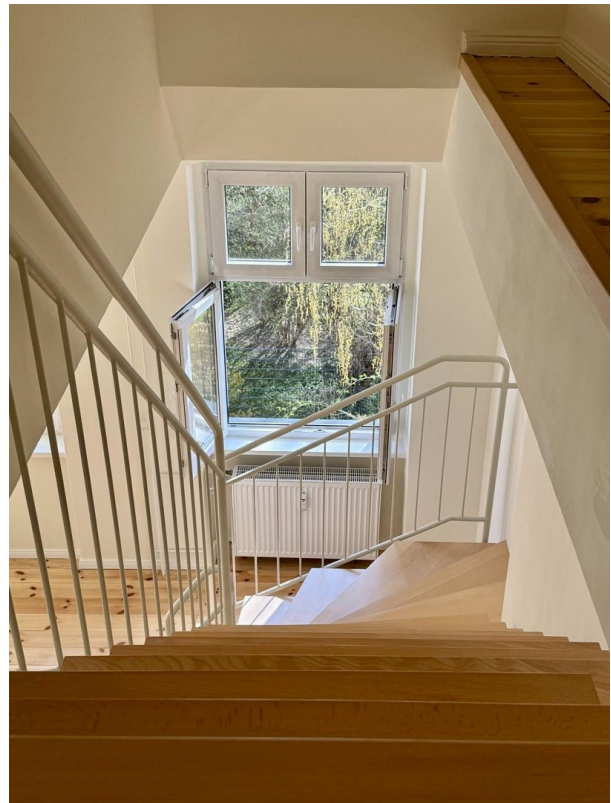
Exposé - Galerie



Wohnküche von oben



Gästetoilette 2. OG



Blick von der Treppe

Exposé - Galerie



Flur 3.OG



Zimmer 1, 3. OG

Exposé - Galerie



Bad 3. OG



Zimmer 2, 3. OG



Zimmer 2, 3. OG

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon 3. OG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Eingangstüre



Straßenansicht

Exposé - Galerie

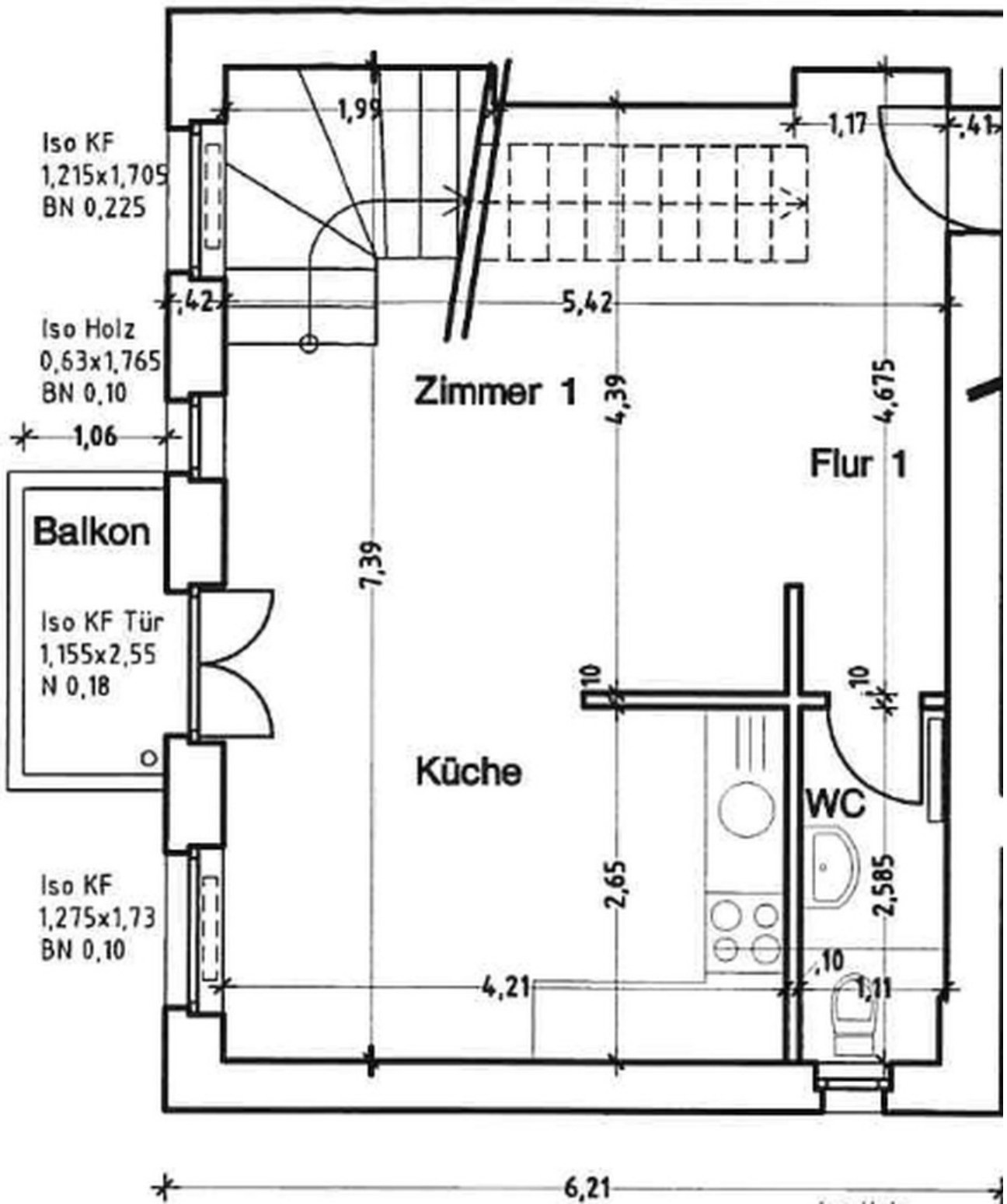


Gemeinschaftsgarten



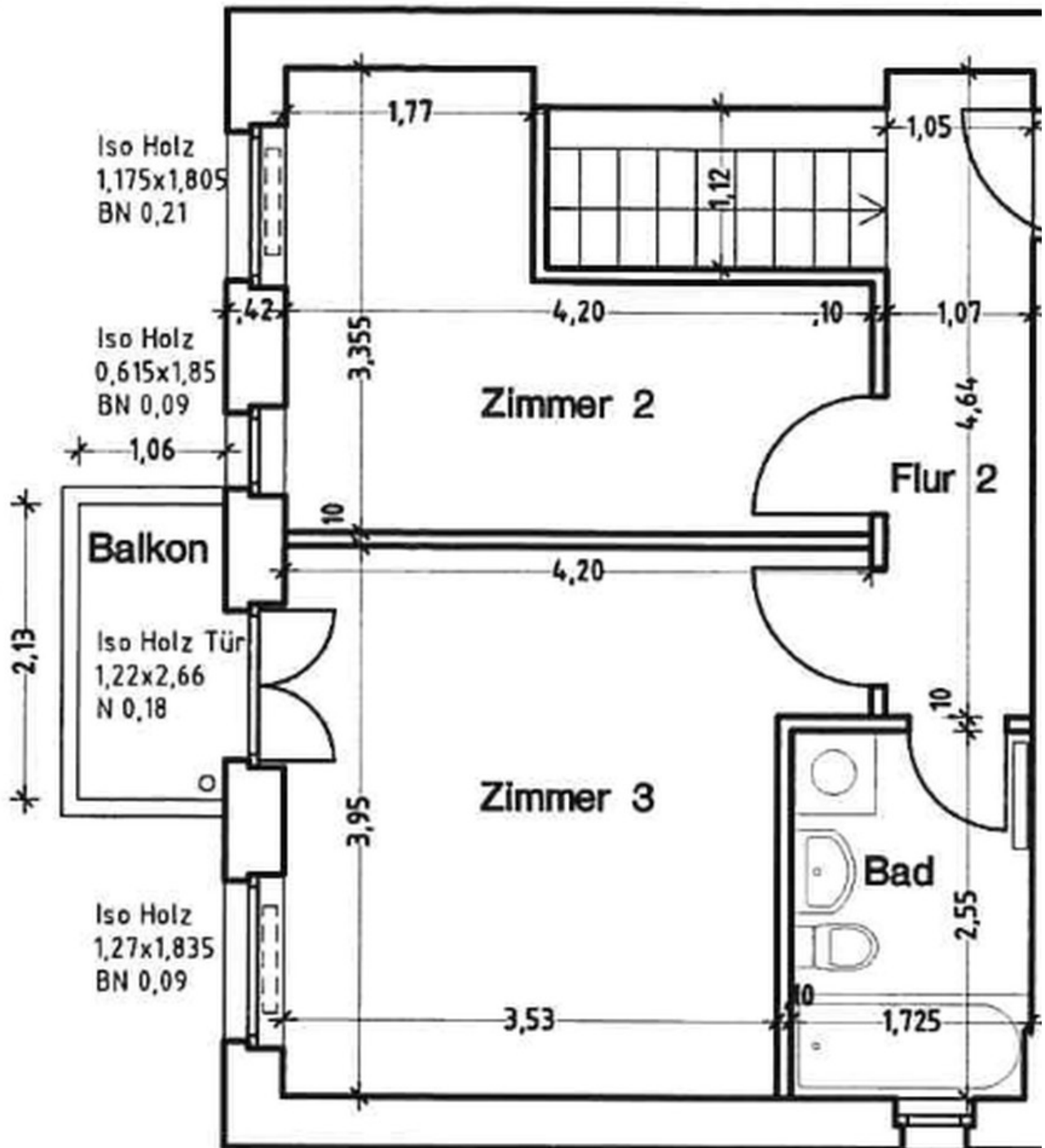
Blick auf die Wohnung

Exposé - Grundrisse



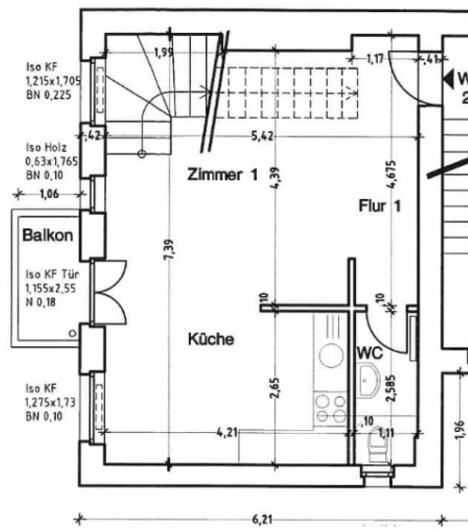
Grundriss 2. OG

Exposé - Grundrisse

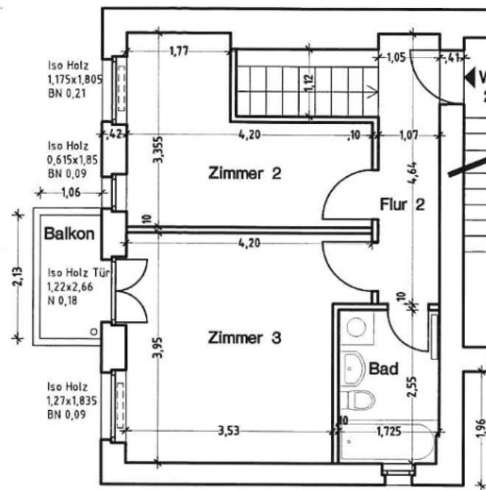


Grundriss 3. OG

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis v. 24.3.2025

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Gültig bis: **23.03.2035**

Registriernummer: **BE-2025-005643120**

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Bizetstraße 126 13088 Berlin		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1904		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	1998, Brennertausch: 2020		
Anzahl der Wohnungen	18		
Gebäudenutzfläche (A _N)	1.873,2 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Erdgas E		
Wesentliche Energieträger für Warmwass...	Erdgas E		
Erneuerbare Energien ³	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 type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
	<input checked="" 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 beigefügt (freiwillige Angabe).

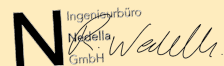
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Ingenieurbüro Nedella GmbH
Robin Nedella (Ingenieur, Energie-Effizienz-Experte)
Hufelandstraße 24
10407 Berlin

Unterschrift des Ausstellers


Ingenieurbüro
Nedella
GmbH

Ausstellungsdatum **24.03.2025**

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

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

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

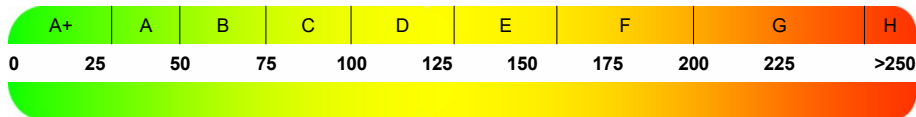
Registriernummer:

BE-2025-005643120

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_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]

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ für Heizung für Warmwasser

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

- Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³
 - Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)
 - Wärmepumpe (§ 71c)
 - Stromdirektheizung (§ 71d)
 - Solarthermische Anlage (§ 71e)
 - Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f.g)
 - Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
 - Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
 - Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)
- Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

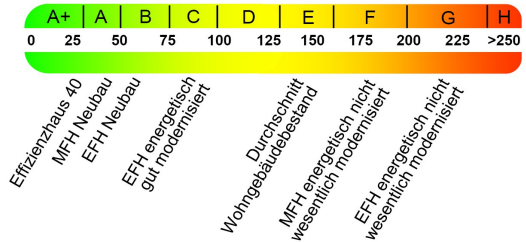
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen ⁷
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁸			<input type="text"/> %

Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹

Art der erneuerbaren Energie	Anteil EE ¹⁰	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
Summe ⁸		<input type="text"/> %

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes...

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

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

³ Mehrfachnennung möglich

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

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

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

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

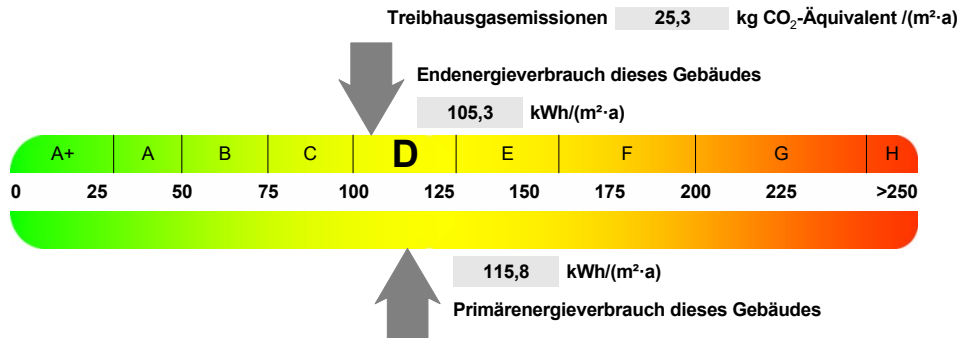
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer:

BE-2025-005643120

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

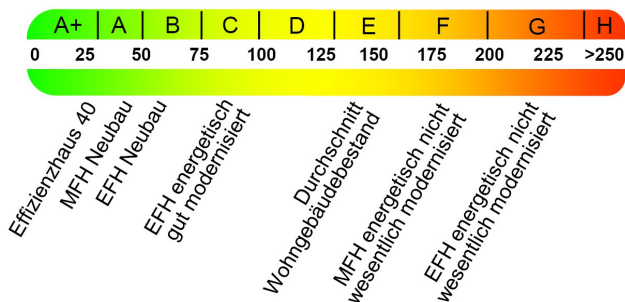
105,3 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2021	31.12.2023	Erdgas E	1,10	535067	112392	422675	1,13

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer:

BE-2025-005643120

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	Außenfassade	Prüfen der Dämmung der Außenfassade	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
2	Fenster	Prüfen des Austauschs der Fenster	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Oberer Gebäudeabschluss	Prüfen der Dämmung des oberen Gebäudeabschlusses Hinweis: § 47 GEG beachten!	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
4	Unterer Gebäudeabschluss	Prüfen der Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
5	Anlagentechnik	Prüfen der Durchführung eines hydraulischen Abgleichs Hinweis: § 60b GEG beachten! Prüfen der Nutzung von erneuerbaren Energien (z.B. PV oder Solarthermie)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

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:

Ingenieurbüro Nedella GmbH, Robin Nedella (Ingenieur, Energie-Effizienz-Experte)
Hufelandstraße 24, 10407 Berlin

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Hinweise:

Dieser Energieverbrauchsausweis wurde auf Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Daten erstellt. Der Anteil des Gasverbrauches für die Warmwasserbereitung wurde nach GEG mit 20 kWh/m² Gebäudenutzfläche abgeschätzt. Die Gebäudenutzfläche wurde nach § 82 Abs. 2 GEG aus der Wohnfläche (1.561,11 m²) ermittelt.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

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

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

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

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

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

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises