

Exposé

Wohnung in München

**Riemer See Park – 3-Zi. 79 m², Loggia + TG/Wallbox,
Vollbad + Minibad – frisch renoviert, 1. OG, A+**



Objekt-Nr. OM-456497

Wohnung

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:
Dipl. Oec. Claus Ehrenberg

Georg-Kerschensteiner-Straße 43
81829 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2009	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	79,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnen wie im Urlaub: Am Riemer Park zwischen See und Shopping

Zum Verkauf steht diese helle und sehr gut geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss der exklusiven Santo-Riem-Anlage am Riemer Park.

Das Ensemble aus nur sechs Gebäuden mit maximal drei Geschossen wurde 2009 vom renommierten Bauträger Klaus Wohnbau realisiert. Es liegt direkt am 130 Hektar großen Riemer Park, der durch seine weitläufigen Grünflächen und die eleganten Gärten der Bundesgartenschau 2005 besticht. Der zum Baden einladende Riemer See ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt und auch mit Kinder- oder Handwagen problemlos erreichbar. Mit begrünten Dächern und großzügigen, kühlenden Grünkeilen ist die Anlage eine erholsame Oase am Rand der Messestadt Riem. Genau dieses Panorama sehen Sie auf dem Titelbild, während in der anderen Richtung die Riem Arcaden und die U-Bahn schnelle und vielfältige Möglichkeiten bieten.

Die Wohnung wurde 2025/2026 komplett frisch renoviert und präsentiert sich in einem absolut neuwertigen, sofort bezugsfertigen Zustand. Ergänzt wird die hervorragende Energieeffizienz durch die bestehende Thermosolaranlage auf dem Dach und den Fernwärmeanschluss aus Geothermie.

Wohnfläche: ca. 79 m² (laut Teilungserklärung)

Nutzfläche: ca. 90 m²

Ihre Highlights:

- Schöne, eingeschnittene Loggia mit Bangkirai-Holz-Dielen – ideal zum Entspannen
- Wohnzimmer und Kinderzimmer nach Süden ausgerichtet (viel Sonne und Licht den ganzen Tag)
- Ruhiges Schlafzimmer nach Norden mit französischem Balkon
- Einbauküche
- Großzügiges Vollbad mit Badewanne und separater Dusche (frisch renoviert)
- Komfortables Zweit-WC mit großzügigem Maß-Waschtisch für den morgendlichen Komfort
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (E-Ladestation) inklusive
- Kellerabteil
- Energieeffizienzklasse A+

Durch die hochwertige Komplett-Renovierung und die bereits sehr gute Originalausstattung des Hauses entsteht ein echtes „Wohnen wie im Urlaub“-Gefühl – hell, modern und einladend. Perfekt für Paare, Singles oder junge Familien, die eine ruhige, grüne Lage mit sehr guter Infrastruktur suchen.

Ausstattung

Die Wohnung wurde vom renommierten Bauträger Klaus Wohnbau bereits mit einer sehr hochwertigen Grundausstattung übergeben und 2025/2026 komplett frisch renoviert.

Originalausstattung (2009):

- Massives Ziegelstein-Mauerwerk bei allen Wänden
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Fernwärmeanschluss mit Heizungsanlage (Baujahr 2015) aus Geothermie

- Thermosolaranlage auf dem Dach für Warmwasser und Heizungsunterstützung
- Aufzug (Fahrstuhl)
- Außenliegende Aluminium-Raffstore-Lamellen an allen Fenstern
- Hochwertige Innentüren in Weiß-Lack mit Aluminium-Drückergarnituren
- Zimmerlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox (E-Ladestation)
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Gemeinschaftsraum für Wäschetrockner
- Die Anlage ist größtenteils barrierefrei (z.B. Eingang, Fahrstuhl, Keller, Müllraum, Tiefgarage), jedoch hat die Loggia Balkontürschwellen und es geht eine Stufe nach unten.

Aktuelle Komplett-Renovierung (2025/2026):

- Parkettboden im Wohn- und Schlafbereich neu abgeschliffen und versiegelt
- Hochwertige Fliesen in Küche und Bädern
- Loggia mit Bangkirai-Holz-Dielen
- Vollbad (deckenhoch gefliest) und Minibad komplett frisch renoviert
- Einbauküche
- Alle Wände und Decken frisch gestrichen

Energieausweis (Bedarfsausweis):

- Energieeffizienzklasse A+
- Primärenergiebedarf nur 10,7 kWh/(m²a)
- Endenergieverbrauch 107,1 kWh/(m²a)
- Gültig bis 15.03.2029

Zusätzlich:

- Balkonkraftwerke sind per Beschluss der Eigentümerversammlung ausdrücklich erlaubt

Die Kombination aus hochwertiger Originalausstattung von 2009, der aktuellen Komplett-Renovierung und der sehr guten finanziellen Situation der Hausgemeinschaft macht die Wohnung technisch und optisch absolut neuwertig und sofort bezugsfertig.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Festpreis 799.000 € inklusive Tiefgaragenstellplatz mit Wallbox.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig. Seriöse Interessenten sind herzlich zu einer Besichtigung eingeladen. Bitte senden Sie bei Anfrage eine kurze Selbstauskunft (Einkommen, Familienstand, Eigenkapital, Finanzierungsbestätigung) mit.

Verfügbar sind z.B. folgende weitere Unterlagen:

- Aktueller Energieausweis

- Teilungserklärung und Grundbuchauszug
- Bezugsfertigstellungsbestätigung 2009
- Protokolle der Eigentümerversammlung
- Kostenabrechnungen

Bei Interesse sende ich Ihnen diese gerne zu. Sämtliche Angaben dieser Anzeige sind von Ihnen selbst zu prüfen und stellen keine Garantie dar (Fehler und Irrtum vorbehalten).

Vielen Dank für Ihr Interesse an dieser besonderen Immobilie!

Lage

Riemer See Park – Wohnen wie im Urlaub direkt vor der Haustür.

Die Wohnung liegt in der Georg-Kerschensteiner-Straße 43 in der exklusiven Santo-Riem-Anlage – direkt am Riemer See Park.

Das Gebiet zwischen der Anlage und dem Park/See ist dauerhaft nicht bebaubar. Dadurch bleibt der wunderschöne, unverbaubare Grünzug mit den charakteristischen Grünkeilen („Grünfingern“) der Messestadt Riem erhalten. Diese ökologisch wertvollen Freiräume verbinden die Wohnquartiere mit dem großen Landschaftspark und sorgen für Frischluft, Biodiversität und ein besonders angenehmes Wohnklima.

In nur wenigen Minuten zu Fuß erreichen Sie:

- Den Riemer See (auch mit Kinderwagen oder Surf-Wagen problemlos)
- Den preisgekrönten Riemer Park mit Spielplätzen, Wiesen und Spazierwegen
- Einen tollen Abenteuerspielplatz
- Einen kleinen Späti um die Ecke
- Die Riem Arcaden mit über 120 Geschäften, Supermärkten und Restaurants
- U-Bahn U2 (Messestadt West oder Ost)
- Mehrere Kindergärten und Schulen

Die Lage vereint absolute Ruhe und beste Infrastruktur. Gleichzeitig sind Sie hervorragend angebunden: In ca. 20 Minuten mit der U-Bahn im Herzen Münchens, in 30 Minuten am Flughafen und in 45 Minuten am Tegernsee.

Santo Riem ist ein durchdachtes, familienfreundliches Viertel mit hoher Lebensqualität – hier trifft man auf eine harmonische Hausgemeinschaft in einer sehr gepflegten Anlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+

Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Loggia 1



Loggia 2



Blick Wohnzimmer/Park

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Vollbad



Vollbad - Dusche

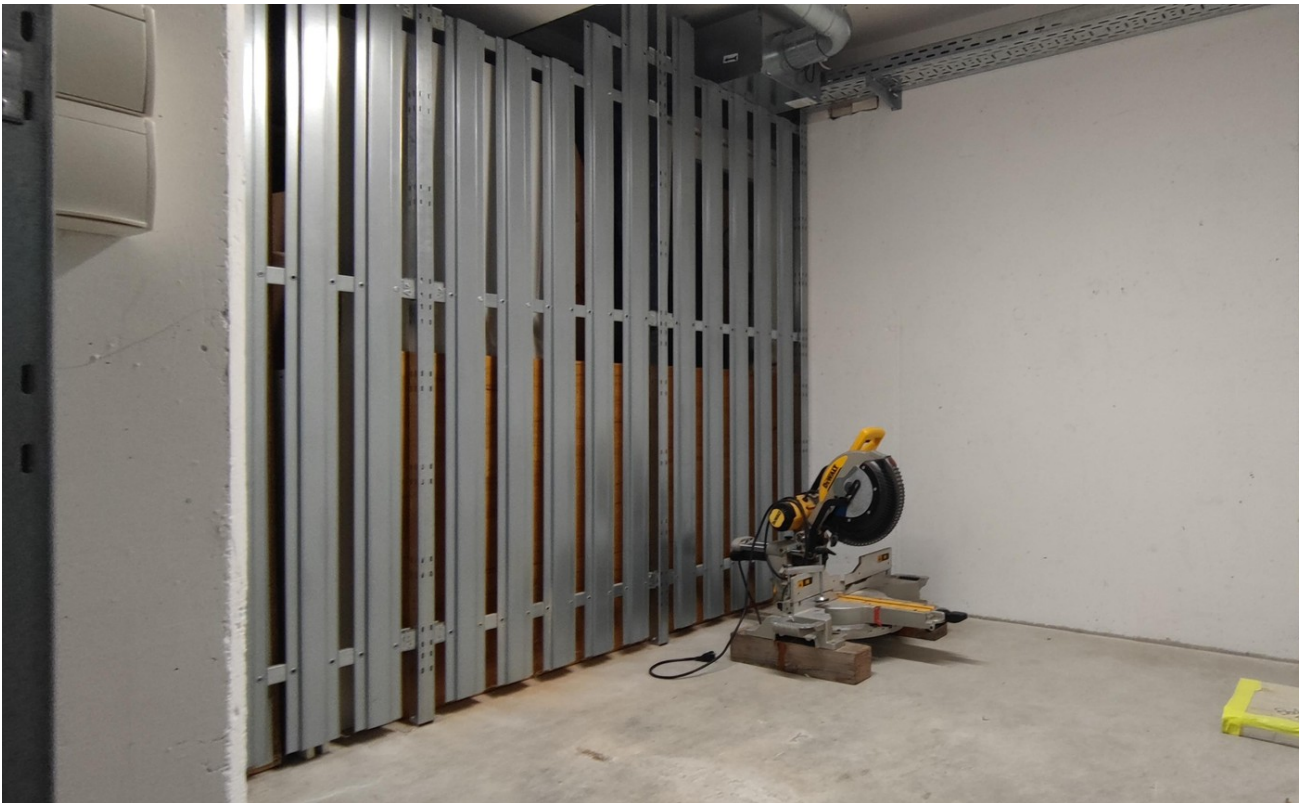


Vollbad - Dusche/Badewanne

Exposé - Galerie



Minibad



Keller

Exposé - Galerie



TG-Stellplatz m. Wallbox



Zugang TG/Fahrstuhl

Exposé - Galerie



Park

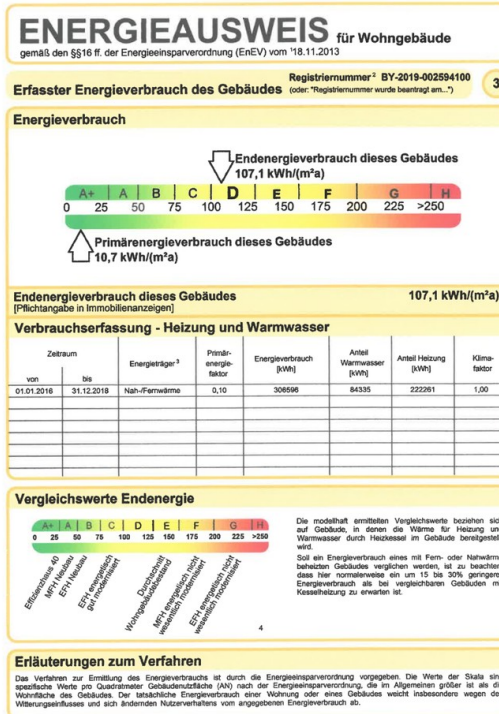


Riemer See

Exposé - Galerie



Original-Grundriss



COSMIC Screenshot



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energierausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: 15.03.2029

Registriernummer² BY-2019-002594100
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

1

Gebäude		Gebäudefoto (freiwillig)
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Georg-Kerschensteiner-Straße 43/43a, 81829 München	
Gebäudeteil		
Baujahr Gebäude ³	2007	
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015	
Anzahl Wohnungen	10	
Gebäudenutzfläche (An)	956 m ² <input checked="" type="checkbox"/> nach §19 EnEV aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Fernwärme	
Erneuerbare Energien	Art: Geothermie Verwendung: Heizung und Warmwasser	
Art der Lüftung/Kühlung ³	<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 checked="" type="checkbox"/> Sonstiges <input 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 beigefügt (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

Dipl.-Ing. (FH) Franz Wudy
W.FM Ingenieurdienstleistungen GmbH
Rosenheimer Str. 13
83059 Kolbermoor

15.03.2019
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 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer² BY-2019-002594100
(oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen³



Anforderungen gemäß EnEV⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²a) Anforderungswert kWh/(m²a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert W/(m²K) Anforderungswert W/(m²K)

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]

Angaben zum EEWärmeG⁵

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

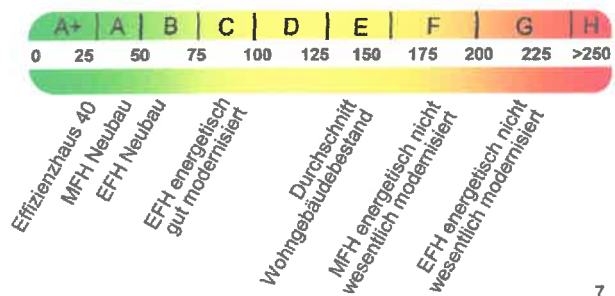
Art: Deckungsanteil: %
%
%

Ersatzmaßnahmen⁶

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/(m²a)
- Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_t: W/(m²K)

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 (AN), 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

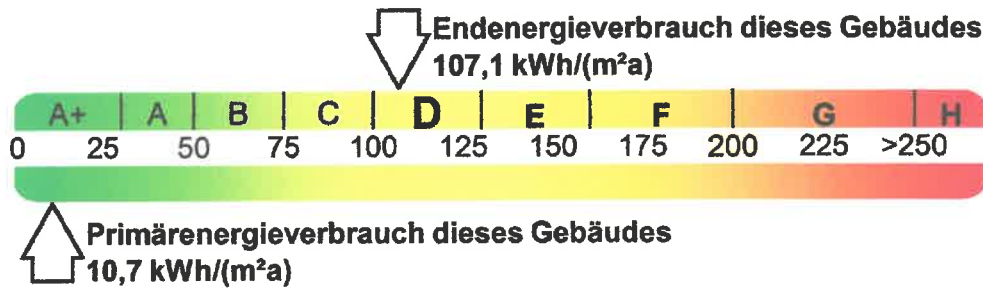
gemäß den §§16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Registriernummer² BY-2019-002594100

3

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes (oder: "Registriernummer wurde beantragt am...")

Energieverbrauch



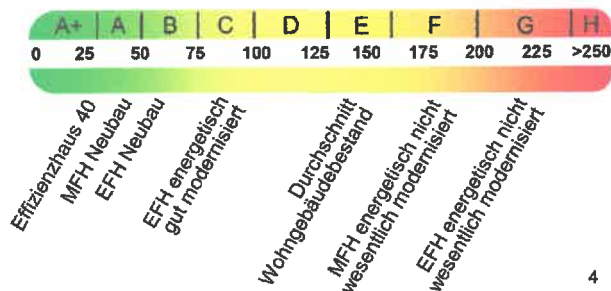
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

107,1 kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2016	31.12.2018	Nah-/Fernwärme	0,10	306596	84335	222261	1,00

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 (AN) 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 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer² BY-2019-002594100
(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
			<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"/>		
			<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:

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis^(Angaben freiwillig)

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 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 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. 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: HT⁰). 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 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.

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