

# Exposé

## Wohnen in Berlin - Biesdorf

**Provisionsfrei: Gepflegte DHH in Top-Lage Biesdorf –  
160m<sup>2</sup> Gesamtfläche mit stabilen Einnahmen**



Objekt-Nr. OM-461441

**Wohnen**

Verkauf: **549.000 €**

12683 Berlin - Biesdorf  
Berlin  
Deutschland

Grundstücksfläche 675,00 m<sup>2</sup>

Übernahme

sofort

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großzügiges Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – OG sofort bezugsfrei, renoviert und unmöbliert!

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1934 auf einem 675 m<sup>2</sup> großen Sonnengrundstück. Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen von Berlin-Biesdorf.

Das Objekt ist ideal für Paare geeignet, die viel Raum für sich, Hobbys oder das eigene Homeoffice suchen. Es wurde über die letzten 30 Jahre als Zwei-Parteien-Objekt genutzt. Beide Etagen verfügen über separate Eingänge, sind jedoch intern durch ein Treppenhaus verbunden. Eine Nutzung als Einfamilienhaus ist somit jederzeit problemlos möglich.

Solide Bausubstanz des Haupthauses, es wurde in massiver Vollziegelbauweise auf einem robusten Klinkersockel errichtet.

### Ausstattung & Raumaufteilung

- Obergeschoss (ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche – sofort bezugsfertig): Lichtdurchfluteter Eingangsbereich (ca. 8 m<sup>2</sup>), beeindruckende Deckenhöhe von über 2,70 m, Bad 2,60 m. Hochwertige Granitböden und Fertigparkett. 3 Zimmer (zwei aktuell durch einen 1,69 m breiten Durchgang verbunden), großer Balkon, Flur, Küche und Bad.
- Fotohinweis OG: Das Obergeschoss wurde frisch renoviert und komplett weiß gestrichen. Es ist aktuell unmöbliert. Die Fotos im Inserat zeigen die Räume in 2023 möbliert, um Ihnen eine bessere Vorstellung der Raumgröße und Stellmöglichkeiten zu bieten.
- Küche im OG: In der Küche befindet sich noch eine ca. 30 Jahre alte Einbauküche. Diese verbleibt im Haus, um dem Käufer bis zum Einbau einer neuen Küche sofortige Nutzbarkeit und Abstellfläche zu bieten.
- Untergeschoss (ca. 77 m<sup>2</sup> Nutzfläche– ideal für Büro, Hobby oder Sport): Aufgrund Fenstergrößen und Deckenhöhen als reine Nutzfläche deklariert. Flur, Küche und Bad sowie Gäste-WC verfügen über abgehängte Decken (Raumhöhe ca. 2,10 m). In den 3 weiteren Haupträumen beträgt die Raumhöhe ca. 2,40 m. Im UG befindet sich auch der Hausanschlussraum. Die Gasheizung (wandhängende Therme) befindet sich im unteren Bad.
- Im Garten befindet sich ein Gerätehaus und ein überdachter Sitzplatz, Garage siehe Lagebeschreibung

## Sonstiges

### Zustand & Modernisierungshinweise

- Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten, aber baujahrestypischen energetischen Zustand.
- Die Außenwände des Haupthauses bestehen aus Vollziegelmauerwerk (38 cm plus Putz). Die Isolierglasfenster stammen aus den 1990er und 2000er Jahren.
- Der Eingangsbereich hat eine Wandstärke von 25 cm plus Putz, die Fenster sind Holzverbundfenster.
- Im unzugänglichen Dachkriechboden wurde in den 90er Jahren eine mineralische Wärmedämmung verlegt.
- Finanzierungsvorteil & Flexibilität

Das UG ist seit 1992 (an den gleichen Mieter) durchgehend zuverlässig vermietet. Die stabilen Mieteinnahmen im UG betragen 1.000,- € mtl. (Kaltmiete / 12.000,- € p.a.).

Diese verlässlichen Einnahmen bieten Ihnen einen erheblichen Bonitätsvorteil bei der Kreditvergabe durch Banken. Da es sich um einen Gewerbemietvertrag handelt, bleiben Sie dennoch voll flexibel: Das Mietverhältnis ist aktuell ungekündigt, kann jedoch jeweils im

September gekündigt werden, sodass die Fläche zum 01.04.2027 komplett bezugsfrei für die Eigennutzung zur Verfügung steht.

### Kontaktaufnahme & Besichtigungstermine

Bitte senden Sie uns Ihre Anfrage ausschließlich schriftlich über das Kontaktformular dieses Portals unter Angabe Ihres vollständigen Namens, Ihrer Telefonnummer und Ihrer E-Mail-Adresse.

Da wir großen Wert auf einen reibungslosen Ablauf legen, bitten wir Sie, Ihrer Anfrage bereits eine kurze Bestätigung über Ihre finanzielle Machbarkeit (z. B. eine unverbindliche Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank oder einen Eigenkapitalnachweis) beizufügen. Besichtigungstermine werden nur nach vorheriger positiver Prüfung vergeben.

### Rechtlicher Maklerausschluss

#### WICHTIGER HINWEIS FÜR IMMOBILIENMAKLER:

Der Verkauf erfolgt ausschließlich von privat an privat (provisionsfrei). Von Makleranfragen zur Objektübernahme, Zusendung von Suchkunden oder zur Vermarktungshilfe bitten wir ausdrücklich abzusehen. Unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Immobilienmakler oder Vermittlungsagenturen werden nicht beantwortet und hiermit ausdrücklich untersagt.

## Lage

### Lagebeschreibung

#### Grüne Oase mit perfekter Anbindung

Hervorragende Infrastruktur in grüner Umgebung von Berlin-Biesdorf.

- ÖPNV: S-Bahnhof Biesdorf in nur 5 Gehminuten erreichbar (nur 11 km bis zum Alexanderplatz).
- Freizeit: Der Schlosspark Biesdorf ist fußläufig schnell erreichbar.
- Infrastruktur: Das Unfallkrankenhaus Berlin (UKB), Arzthäuser und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Ein Pkw-Stellplatz ist direkt auf dem eigenen Grundstück vorhanden.

- Parksituation: In der ruhigen Wohnstraße gibt es reichlich freie Parkplätze und absolut kein Parkplatzproblem für Bewohner oder Besucher.
- Garage (Baujahr 1933): Die freistehende Garage befindet sich im unrenovierten Originalzustand von 1933. Die Wände sind innen unverputzt und die Bausubstanz ist schlecht. Aus statischen Gründen ist sie nicht für PKW geeignet und dient höchstens als einfache Abstellmöglichkeit. Unter der Garage befindet sich ein Keller (Stehhöhe).

#### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Seitenansicht 2026



Rückansicht 2026

# Exposé - Galerie



Raum 1 und 2 möbliert in 2023



Raum 2 und 1 möbliert in 2023

# Exposé - Galerie



Raum 1 und 2 aktuell in 2026



Raum 3 möbliert in 2023

# Exposé - Galerie



Raum 3 aktuell in 2026



Küche möbliert in 2023

# Exposé - Galerie

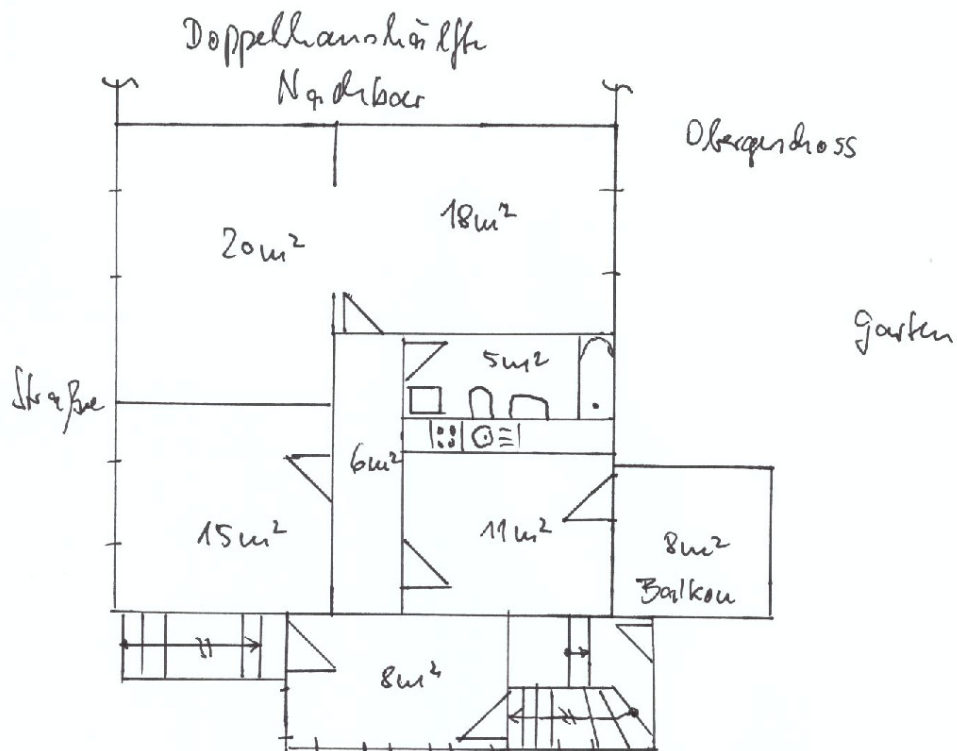


Küche aktuell in 2026



Bad aktuell in 2026

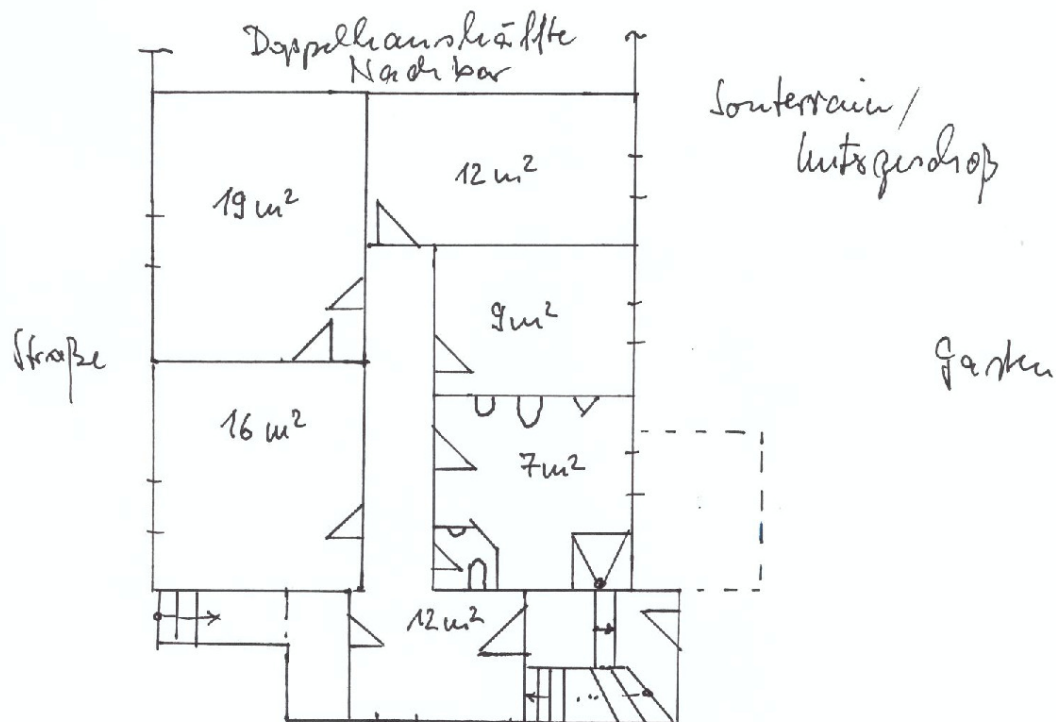
# Exposé - Grundrisse



Skizze ohne Maßstab  
Ca. Angaben

Dieser Grundriss dient lediglich der ersten Information und visuellen Orientierung. Die Zeichnung ist nicht maßstabsgerecht. Bei allen Maßangaben und Raumgrößen handelt es sich um unverbindliche Circa-Maße, für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird. Die tatsächlichen Maße sind vor Ort an der Immobilie zu prüfen.

# Exposé - Grundrisse



Skizze ohne Maßstab  
ca. Angaben

Dieser Grundriss dient lediglich der ersten Information und visuellen Orientierung. Die Zeichnung ist nicht maßstabgerecht. Bei allen Maßangaben und Raumgrößen handelt es sich um unverbindliche Circa-Maße, für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen wird. Die tatsächlichen Maße sind vor Ort an der Immobilie zu prüfen.

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Gültig bis: 04.03.2033 Ausweis ID 12332373 Registriernummer BE-2023-004442401

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte	
Adresse	Weizenweg 7, 12683 Berlin	
Gebäudeteil	Gesamtgebäude	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1934	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2010	
Anzahl Wohnungen	2	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	216 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach §82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas	
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom
	<input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspf. Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)
	<input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<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 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:



fon 040 · 209339858  
fax 040 · 209339859  
www.ib-comelsen.de

Dipl.-Ing (FH) Jens Cornelsen  
Katendeich 5A  
21035 Hamburg

04.03.2023

Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Fall des §79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des §74 GEG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

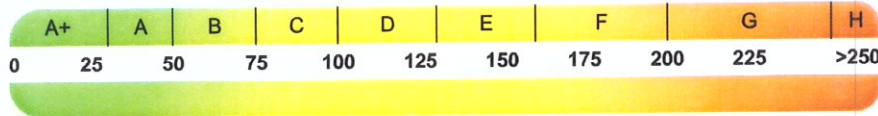
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

2

### Energiebedarf

kg/(m<sup>2</sup>a)  
CO<sub>2</sub> Treibhausgas  
Emissionen



#### Anforderungen gemäß GEG<sup>2</sup>

##### Primärenergiebedarf

Ist-Wert  kWh/(m<sup>2</sup> a) Anforderungswert  kWh/(m<sup>2</sup> a)

##### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>

Ist-Wert  W/(m<sup>2</sup> K) Anforderungswert  W/(m<sup>2</sup> 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 §31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach §50 Absatz 4 GEG

### Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des §10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

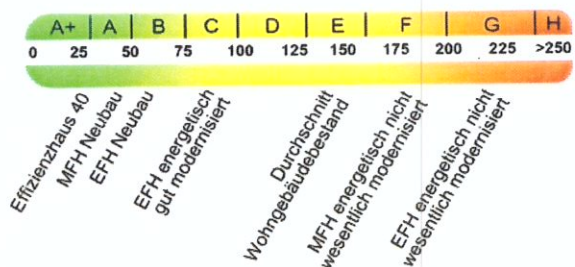
Art	Deckungsanteil	Anteil Pflichterfüllung	%
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

### Maßnahmen zur Einsparung<sup>3</sup>

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach §45 GEG oder als Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG erfüllt.

- Die Anforderungen nach §45 GEG in Verbindung mit §16 GEG sind eingehalten.
- Maßnahme nach §45 GEG in Kombination gemäß §34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach §16 GEG werden um  % unterschritten.  
Anteil der Pflichterfüllung:  %

### Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>



### 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 m<sup>2</sup> Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des §80 Absatz 2 GEG  
<sup>3</sup> nur bei Neubau  
<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

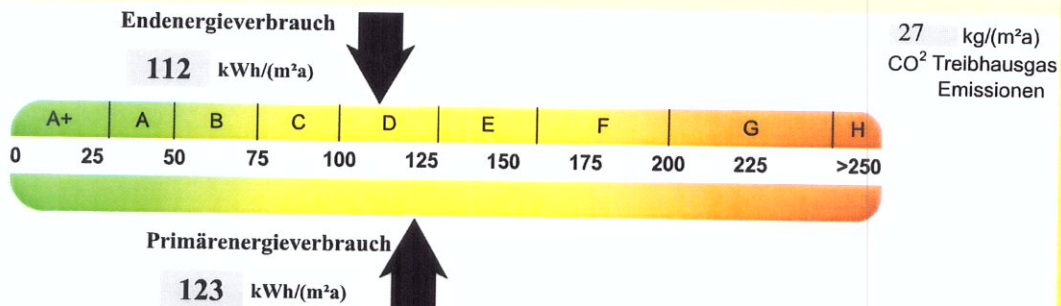
gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer BE-2023-004442401

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

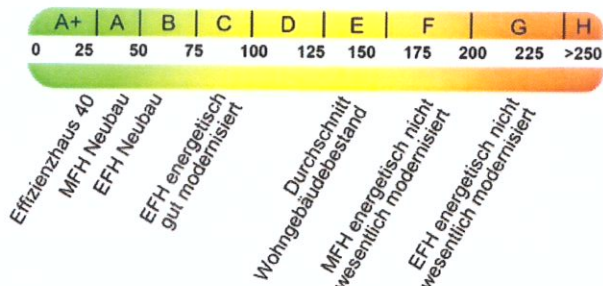
[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

112 kWh/(m<sup>2</sup>a)

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
06.2018	5.2019	Erdgas	1.1,	20272	3648.96	16623.04	1.17
6.2019	5.2020	Erdgas	1.1,	22822	4107.96	18714.04	1.21
6.2020	5.2021	Erdgas	1.1,	22402	4032.36	18369.64	1.05

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



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 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauches ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer BE-2023-004442401

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	Zusätzliche Dämmung des Daches bzw. Dachraumes	Beim Einbringen sollten mindestens 16cm Dämmstoff, wenn möglich, verarbeitet werden. Das Einsparpotenzial ist für jeden zusätzlichen cm Dämmung sehr hoch.				
2	Außenwand zusätzl. dämmen (z.B. Wärmedämmverbundsystem)	Beim WDVS sollte man mit Dämmstärken ab 12cm planen. Das Einsparpotenzial ist für jeden zusätzlichen cm ist sehr hoch.				
3	Anlagentechnik	Heizungsrohre und Warmwasserrohre dämmen				

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**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:

IB Cornelsen, Dipl.-Ing. Jens Cornelsen  
Katendeich 5a, 21035 Hamburg

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

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 8. August 2020

## 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 so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

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

### Endenergiebedarf - Seite 2

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

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien, der prozentuale Deckungsanteil am Wärme- und Kälteenergiebedarf und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Maßnahmen zur Einsparung“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des GEG teilweise oder vollständig durch Unterschreitung der Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz gemäß § 45 GEG erfüllt werden.

### Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch - Seite 3

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

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen 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.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises