

Exposé

Einfamilienhaus in Berlin

Mediterranes Wohnen in Berlin-Lichtenrade – liebevoll modernisiertes Einfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-466809

Einfamilienhaus

Verkauf: **720.000 €**

Ansprechpartner:
Ralf Meifert

Petkusser Str. 22
12307 Berlin
Berlin
Deutschland

Baujahr	1967	Energieträger	Luft-/Wasserwärme
Grundstücksfläche	693,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	129,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	96,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit mediterraner Seele

Schon beim Betreten des Hauses entsteht ein besonderes Wohngefühl. Der Blick führt vom Eingangsbereich durch den offenen Wohn- und Essbereich bis in den liebevoll angelegten Garten. Großzügige Fensterflächen, warme Naturmaterialien und der harmonisch integrierte Anbau schaffen eine Atmosphäre, die Licht, Ruhe und Geborgenheit miteinander verbindet.

Das Haus wurde über viele Jahre kontinuierlich modernisiert und verbindet heute den Charme eines gewachsenen Zuhauses mit zeitgemäßer Technik. Die neu installierte Luft-Wasser-Wärmepumpe, hochwertige Materialien sowie die offene Raumgestaltung sorgen für ein modernes Wohnkonzept mit hoher Energieeffizienz.

Das Haus befindet sich auf einem großzügigen vorderen Grundstück mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die Wohn- und Nutzfläche beträgt insgesamt ca. 225 m² und bietet viel Platz für individuelle Wohnideen. Bereits der Weg durch den Vorgarten zum Hauseingang, der über wenige Stufen erreicht wird, vermittelt einen einladenden Eindruck.

Beim Eintritt durch die besondere Eingangstür öffnet sich eine Sichtachse durch den großzügigen Wohn- und Essbereich und den Anbau bis zum Garten hin.

Das Raumkonzept mit offener Küche und dem sich anschließenden Essbereich schafft eine helle und freundliche Atmosphäre und lädt zum Verweilen ein. Die Küche verfügt über einen stilvollen Tresen und unterstreicht das mediterrane Flair des Hauses.

Über eine elegante Treppe gelangt man in den lichtdurchfluteten Anbau, der dem Wohnbereich mit großen Fensterfronten und direktem Zugang zur Terrasse zusätzlichen Charme verleiht. Von hier aus genießt man einen herrlichen Blick in den gepflegten Garten.

Das geräumige Badezimmer mit Badewanne präsentiert sich ebenfalls im mediterranen Stil und ist mit Natursteinfliesen ausgestattet.

Im Obergeschoss stehen 3 Räume sowie im Untergeschoß 2 weitere Räume zur Verfügung und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Hobbyräume.

Untergeschoss

Das großzügige Untergeschoss (mit größeren Fenstern ausgestattet) erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses erheblich. Hier befinden sich:

- ✓ ein großer Hobby- oder Aufenthaltsraum,
- ✓ ein separates Büro,
- ✓ ein Duschbad,
- ✓ ein Heizungs- und Technikraum mit der modernen Luft-Wärmepumpe,
- ✓ sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner.

Besondere Merkmale

- ✓ Großzügiges vorderes Grundstück mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- ✓ Wohn- und Nutzfläche von ca. 225 m²
- ✓ Insgesamt 3 Zimmer und 2 weitere Räume
- ✓ Untergeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- ✓ Moderne Luft-Wärmepumpe NEU 2026 eingebaut
- ✓ Mediterranes Wohnkonzept

- ✓ Lichtdurchfluteter Anbau mit Gartenblick
- ✓ Terrasse und gepflegter Garten
- ✓ Offene Küche mit Tresen

Dieses charmante Zuhause bietet die ideale Kombination aus Wohnqualität, Funktionalität und Wohlfühlatmosphäre – perfekt für Familien oder Paare, die das Besondere suchen.

Ausstattung

- ✓ Neue Luft-Wasser-Wärmepumpe (2026)
- ✓ Energieeffizienzklasse A
- ✓ Mediterranes Wohnambiente
- ✓ Offener Wohn-/Essbereich
- ✓ Lichtdurchfluteter Anbau
- ✓ Terrasse mit Garten
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Zwei Badezimmer
- ✓ Vielseitig nutzbares Untergeschoss

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Wohn- und Nutzfläche 129 m² + 96 m²

Badezimmer (Anzahl) 2

Schlafzimmer (Anzahl) 2

Bodenbeläge Parkett, Fliesen

Heizung Zentralheizung, Luft Wärmepumpe mit Fußbodenheizung auch zur Kühlung

Baujahr 1967, 1992 umfassend modernisiert und angebaut /Wintergarten in den Wohnbereich integriert (Innen mit Lehm geputzt, angenehmes Wohnklima)

Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

In 1992:

umfangreicher Umbau

Anbau

Dach neu

Elektrik

Fußbodenheizung

Bäder

Küche

Terrasse

in 2000:

Umbau Untergeschoss

in 2020:

Lehmputz

Duschbad

Garten

in 2026:

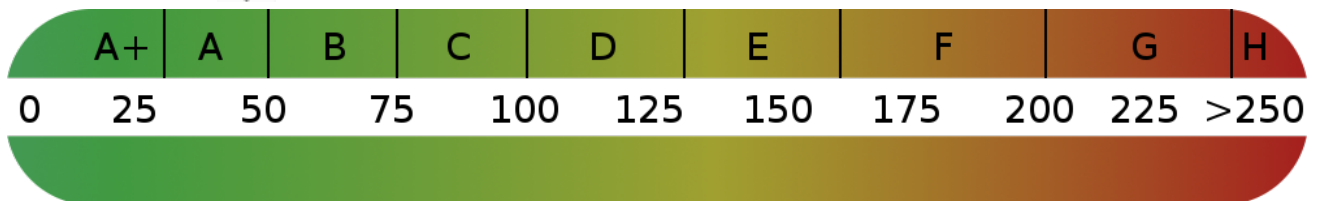
Neue Luft-Wasser-Wärmepumpe (37.500 €)

Lage

Die Immobilie befindet sich im kinderfreundlichen Berliner Ortsteil Lichtenrade (Tempelhof-Schöneberg). Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie der Mauerweg sind im näheren Umfeld gut erreichbar. Der S-Bahnhof Lichtenrade (S2) ist in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet eine direkte Anbindung in die Berliner Innenstadt (u. a. Südkreuz, Potsdamer Platz, Friedrichstraße). Über die B96 sowie die A100 besteht zudem eine schnelle Verbindung in weitere Stadtteile sowie zum Flughafen BER.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	47,47 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten am Abend

Exposé - Galerie



Garten

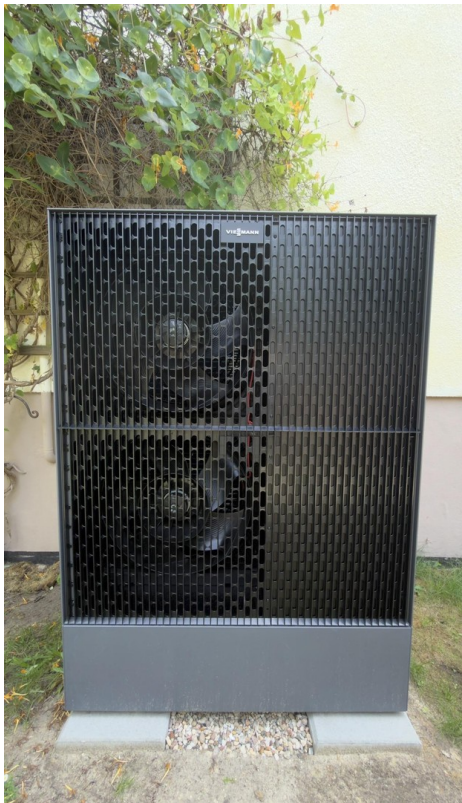


Gartenhaus/ Geräte

Exposé - Galerie



Ansicht straßenseitig



Luft/ Wärmepumpe



Luft/ Wärmepumpe

Exposé - Galerie



Blick von Haustür



Blick zur Haustür

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Blick aus der Küche

Exposé - Galerie



Blick in den Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Masterbad im Obergeschoss

Exposé - Galerie



Masterbad im Obergeschoss



Zimmer 1 Obergeschoss

Exposé - Galerie



Zimmer 2 Obergeschoss



Treppe zum Untergeschoss

Exposé - Galerie



Gästezimmer im Untergeschoss



Büro im Untergeschoss

Exposé - Galerie



Duschbad Untergeschoss

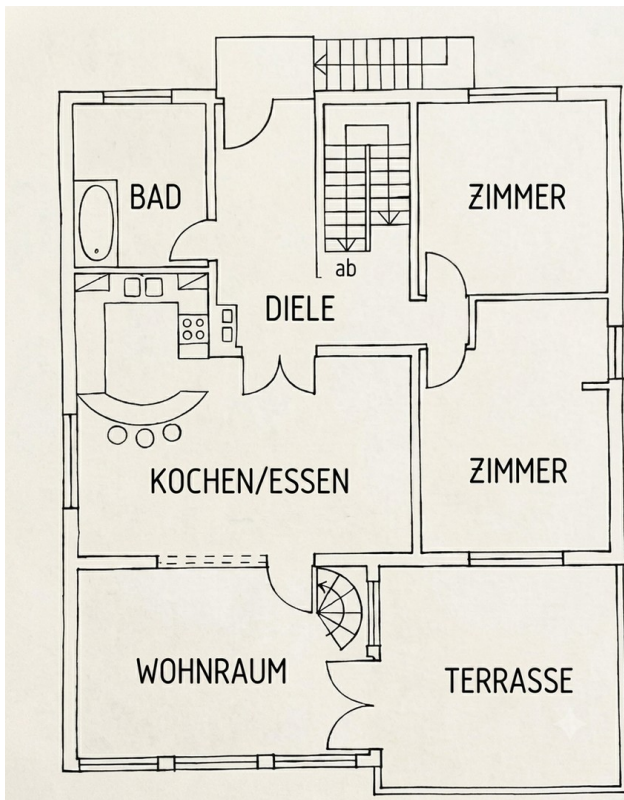


Heizungsraum

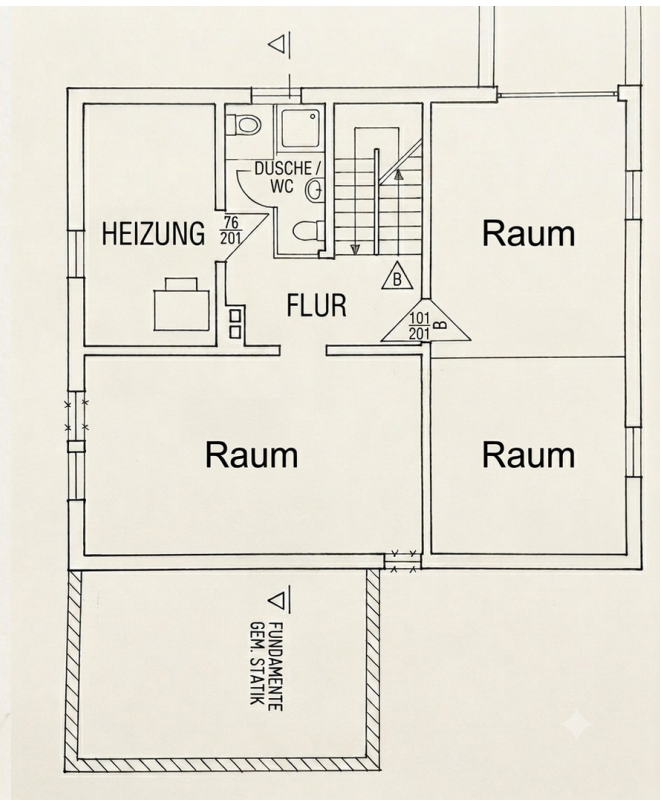
Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Grundriss Skizze Obergeschoss



Grundriss Untergeschoss

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse

Exposé - Anhänge

1. Baubeschreibung
2. Energieausweis

Baubeschreibung:

Objektdaten:

Adresse: Petkusserstr. 22, 12307 Berlin

- **Objektart:** Einfamilienhaus (EFH)
- **Umgebung:** Reines Wohngebiet
- **Einwohnerzahl Umgebung:** Über 100.000

Gebäudedetails

- **Baujahr:** 1967
- **Modernisierung/Instandsetzung:** 1992 + später 2000
- **Geschosse:** Untergeschoss, Vollunterkellerung, Obergeschoss
- **Bauweise:** Mauerwerk
- **Decken:** Massiv
- **Dach:** Satteldach mit Ziegeldeckung

Ausstattung

- **Insgesamt:** Sehr gut
- **Fenster:** Kunststoff mit Isolierglas und Rollläden
- **Verglasung:** Doppelt
- **Fußböden:** Parkett, Naturstein (Terracotta, Solnhofener Naturstein), Teilverfliesung
- **Treppen:** Massiv, Holz, Stahl
- **Bäder:** Einbauwanne, Waschbecken, WC + Dusche
- **Heizung:** Zentral, Fußbodenheizung, Luftwärmepumpe
- **Warmwasserversorgung:** Zentral, Wärmepumpe
- **Bauzustand:** Gut
- **Gesamteindruck:** Sehr gut

Sonstige Bemerkung:

1992: Anbau Wohnbereich, diverse Fenster und Durchbrüche, Dach neu gedeckt, Elektrik, neuer Fußbodenheizung + Estrich neu, Türen + Decken neu, Bäder neu, Küche neu, Terrasse neu und Garten neu angelegt

Aufstellung Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen

Maßnahme	Zeitpunkt	Gesamtkosten (EUR)
Umbau Untergeschoss (Garagen einfahrt modernisiert + Wohnraum)	2000	60.000
Küchen- und Wannenbadmodernisierung	2007, 2008	12.000
Duschbadmodernisierung	2020	6.000
Lehmputz im Anbau	2020	3.000
Gartenbeleuchtung + Bambuswände	2020	2.000
Haustür neu, einige Fenster ersetzt	2019	4.500
Wärmepumpe	2026	37.500
Summe		125.000

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude


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

Registriernummer ² BE-2026-006484120

Gültig bis: 28.06.2036

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Einfamilienhaus		
Adresse	Petkusser Straße 22, 12307 Berlin		
Gebäudeteil ²	Gesamt		
Baujahr Gebäude ³	1967		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2026		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (An)	324,86 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom		
Erneuerbare Energien	Art: Wärmepumpe	Verwendung: Heizung, Warmwasser	
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:	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 <input type="checkbox"/> (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 der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich 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.

Immoticket24.de GmbH

Aussteller

Christian Esch
(Energieberater gem. §88 GEG)
Krufter Straße 5
56753 Welling

29.06.2026

Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes

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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer ² BE-2026-006484120

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

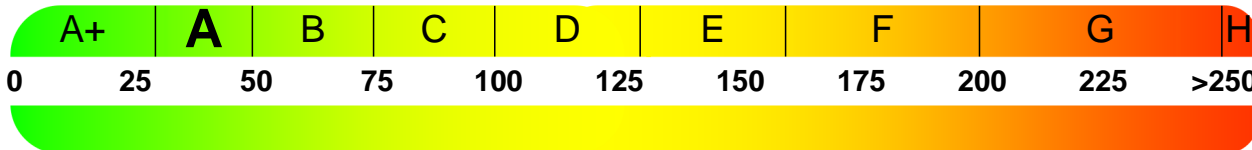
2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 24,82 kg CO₂-Äquivalent / (m²a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

47,47 kWh/(m²*a)



85,45 kWh/(m²*a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes

Anforderungen gemäß GEG²

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 § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

47,47

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 GEG³

Anteil der erneuerbaren Energie³: Anteil Wärmebereitstellung⁴: Anteil EE⁵ der Einzelanlage: Anteil EE⁶ aller Anlagen:

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁶ :			

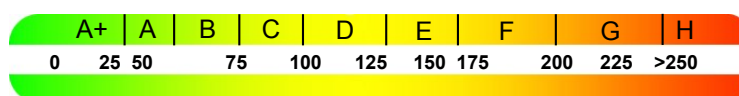
Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt:

Anteil der erneuerbaren Energie³: Anteil EE⁶:

<input type="text"/>	<input type="text"/>
Summe ⁶ :	

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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

7

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 (AN), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie Modernisierung im Fall des §80 Abs. 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. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

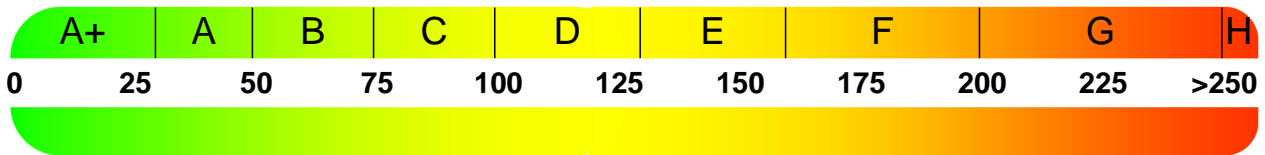
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BE-2026-006484120

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

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

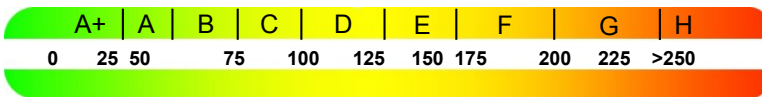
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						

Vergleichswerte Endenergie³



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

4

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.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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 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 §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² BE-2026-006484120

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

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Solarthermie	Solare Unterstützung für Warmwasser und Heizung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Wände	Dämmstärken von mindestens 14 cm oder mehr	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Fenster	Maximaler Uw - Wert bei 1,3 [W/m²K]	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<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:

Immoticket24.de GmbH - Krufter Straße 5, 56753 Welling
Telefon: 0 26 54 - 8 80 11 99

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 §§ 79 ff. des 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 – Seite 2

Nach dem GEG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs 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 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.

Endergieverbrauch – 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