

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Berlin

**Mehrfamilienhaus - solide saniert und liebevoll gepflegt  
+ Gewerbeanteil**



Objekt-Nr. **OM-290654**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.699.900 €**

Ansprechpartner:  
Frank Stabler  
Telefon: 0178 8138494

Flötnerweg 2  
13437 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1937	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	979,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	224,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	370,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt Flötnerweg 2 / Sittestr. 2 ist verkehrsgünstig gelegen.

Bus- S- und U-Bahnverbindungen: in der Nähe (Oranienburger Straße, Roedernallee).

Das Mehrfamilienhaus mit dem Gewerbeobjekt liegt in einer sehr guten Wohnlage, in einer ruhigen, idyllischen Seitenstraße mit gepflegten Einfamilienhäusern.

Gebäude-Beschreibung:

4 Etagenwohnungen (2 - 3 Zimmer)

Wohnfläche im Haupthaus gesamt: ca. 224 m<sup>2</sup>

Gewerbefläche im Nebengebäude gesamt: ca. 370,0 m<sup>2</sup>

Ausstattung:

Heizung: Gaszentralheizung, Duschbäder in allen Wohnungen (wurden zwischen 2002 und 2008 jeweils vor Neuvermietung saniert), Fassadendämmung, Jalousien an allen Fenstern.

Wohnung EG: 2 Zimmer, Küche, Duschbad, Flur = 49,4 m<sup>2</sup>

Wohnung 1. OG. links: 2 Zimmer, Küche, Duschbad, Flur = 54,0 m<sup>2</sup>

Wohnung 1. OG. rechts: 3 Zimmer, Küche, Duschbad, Flur = 64,0 m<sup>2</sup> + Garage

Dachgeschoss: 2 Zimmer, Küche, Duschbad, Flur = 57,47 m<sup>2</sup>

Gewerbeeinheit im Nebengebäude inkl. Keller/Lagerräume: 300 m<sup>2</sup> + 79 m<sup>2</sup>vermietet.

Große Hoffläche und mehrere Stellplätze vorhanden.

## Ausstattung

Mieteinnahmen:

Die monatlichen Mieteinnahmen liegen derzeit bei 5.225,00 € nettokalt, wobei vor allem bei dem Gewerbemietler noch Mieterhöhungspotential vorhanden sein dürfte.

Dieser ist auch bereit den laufenden Mietvertrag vorzeitig zu verlängern bzw. langfristig mit dem neuen Eigentümer zu vereinbaren.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden

### **Weitere Ausstattung:**

Garten

## Sonstiges

Ein Besichtigungstermin des Objekts kann nach Absprache gerne durchgeführt werden.

Haftungsausschluss:

Alle Angaben und Preise sind unverbindlich und freibleibend. Irrtum oder Zwischenverwertung bleiben vorbehalten. Dieses Angebot wurde auf Grundlage der vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie dessen Angaben, ohne Gewähr, gefertigt.

Ein Rechtsanspruch auf einen Kaufvertrag kommt erst nach Gegenzeichnung durch den Eigentümer zustande.

Weitere Informationen zu diesem Angebot stellen wir Ihnen auf Anfrage sehr gern in Form unseres umfangreichen Exposés zur Verfügung.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich, ein Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.

Da unsere Informationen auf Angaben von Dritten beruhen kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Mit Ihrer Anfrage stimmen Sie dem Telemediengesetz zu, dass wir mit Ihnen in Kontakt treten können. Anfragen bitte nur mit den notwendigen Kontaktdaten: Name, Anschrift, Telefon und Mail.

Unvollständige Anfragen können nicht bearbeitet werden.

Wir vermarkten das Objekt im Auftrag unseres Kunden, für Sie fallen keine Maklergebühren an!

Frank Stabler

Immobilienmakler

und

Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

nach DIN ISO 17024

im Auftrag für

VFF- Makler GmbH & Co. KG

Rostocker Straße 50

01587 Riesa

Mobil: +49 (0)178 - 8138494

E-Mail: frank.stabler(at)vff-makler.de

Internet: www.vff-makler.de

Steuernummer: FA Meissen 209/166/08307, HR A 10586 Amtsgericht Dresden, unabhängiger Makler für Versicherungen, Finanzanlagen und Finanzierungen gemäß §§ 34 c,d, f und i (GewO), IHK- Registrierung D-1NEQ-L3N69-89 (§34d GewO), D-W-159-M7JM-40 (§34i GewO), D-F-159-D92G-64 (§34f GewO); p.h.G.: VFF- Makler Verwaltungs GmbH, Steuernummer: FA Meissen 209/166/08315 HRB 38484 Amtsgericht Dresden, Gesellschafter-Geschäftsführer: Herr Karsten Hartmann, Herr Thomas Knigge und Herr Matthias Pabst

Mit einen Klick zur Erstinformation:

<https://www.vff-makler.de/unternehmen/erstinformation/>

## Lage

Wittenau ist ein Ortsteil des Berliner Bezirks Reinickendorf. Er entstand aus dem märkischen Dalldorf. Im Jahr 1905 wurde das Dorf nach seinem verstorbenen Gemeindevorsteher Peter Witte benannt und 1920 nach Berlin eingemeindet.

Im Norden von Wittenau schließt sich der Ortsteil Waidmannslust an, nach Westen der Ortsteil Tegel und im Süden die ehemalige Ortslage Borsigwalde, seit 2012 Ortsteil. Im Südwesten liegt das Gelände des Flughafens Tegel. Nach Südosten hin schließt sich der für den Bezirk namensgebende Ortsteil Reinickendorf an. Östlich liegt die Großwohnsiedlung Märkisches Viertel, die im Juni 1999 als eigener Ortsteil von Wittenau abgetrennt wurde.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Straßenansicht

# Exposé - Galerie



Innenhofansicht



Innenhofansicht mit Garage

# Exposé - Galerie



Hofansicht Wohnhaus



Hofansicht Wohnhaus

# Exposé - Galerie



Treppenflur Wohnhaus



Treppenflur Wohnhaus



Flur 1. OG rechts

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1. OG rechts



Küche 1. OG rechts

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer 1. OG rechts



Bad 1. OG rechts

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG rechts



Straßenansicht gesamt

# Exposé - Galerie



Gewerbebeeinheit Empfang



Gewerbebeeinheit Büro

# Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit Küche



Gewerbeeinheit Lagerbereich

# Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit Toilette 1



Gewerbeeinheit Toilette 2



Gewerbeeinheit Lagerbereich

# Exposé - Galerie



Gewerbeeinheit Kellerabgang



Gewerbeeinheit Kellerbereich

# Exposé - Galerie



Gewerbereinheit Kellerbereich

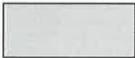


Gewerbereinheit Kellerbereich



# Exposé - Grundrisse

## Legende

	Landesgrenze		Gebäude für öffentliche Zwecke
	Bezirksgrenze		Wohngebäude
	Gemarkungsgrenze		Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
	Flurgrenze		Tiefgarage
	Flurstücksgrenze		Grünanlage
	Strittige Grenze		Wald
	Abgrenzung tatsächliche Nutzung (soweit nicht überdeckt)		Gewässer
3285 $\frac{296}{3}$	Flurstücksnummer		Klassifizierung nach Straßenrecht
10 7A	Grundstücksnummer		Klassifizierung nach Wasserrecht

Diese Legende stellt die Signaturen nur beispielhaft dar.  
Die genaue Beschreibung entnehmen Sie bitte der Dokumentation zur Modellierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDok), Kapitel 7, ALKIS-Katalogwerke, Abschnitt 7.3, ALKIS-Signaturen-katalog, Teil B: Signaturenbibliotheken

# Exposé - Anhänge

1. Altlastenauskunft
2. Baulastenauskunft
3. Denkmalauskunft
4. Energieasuweis

Bezirksamt Reinickendorf von Berlin  
Umwelt- und Naturschutzamt



Bezirksamt Reinickendorf von Berlin, Eichborndamm 215, 13437 Berlin

on-geo GmbH  
Frau Janine Knofe  
Parsevalstr. 2  
99092 Erfurt

Geschäftszeichen (bitte angeben)  
UmNat V 1-IFG 24030702

Fr. Moritz  
Tel. +49 30 90294-5127  
Fax +49 30 90294-5009  
monika.moritz  
@reinickendorf.berlin.de  
elektronische Zugangseröffnung:  
post@reinickendorf.berlin.de  
Dienstgebäude:  
Eichborndamm 242, 13437 Berlin  
Raum 214  
Internet: [www.berlin.de/umwelt](http://www.berlin.de/umwelt)

07.03.2024

**Auskunft nach § 18 a Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG\*)**  
**Grundstück Flötnerweg 2/Sittestr. 1B in 13437 Berlin**  
**Gemarkung Wittenau, Flur 2, Flurstück 2315/21**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage per E-Mail vom 07.02.2024 teile ich Ihnen mit, dass das o.g. Grundstück im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin unter der Nummer 1193 eingetragen ist. Anliegend erhalten Sie einen Auszug aus dem BBK und einen Lageplan.

Den Inhalt der Eintragungen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Katasterauszug.

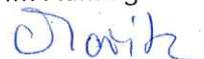
Bei Baumaßnahmen bzw. Grundwasserentnahmen (bspw. Grundwasserabsenkung im Zuge von Baumaßnahmen) ist die Bodenschutzbehörde einzubeziehen.

Gemäß § 18 a Abs. 4 IFG\* in Verbindung mit Tarifstelle 1004 der Verwaltungsgebührenordnung wird eine Verwaltungsgebühr erhoben. Der entsprechende Gebührenbescheid ergeht als separates Schreiben.

Die mit \* gekennzeichnete Rechtsgrundlage entnehmen Sie bitte der umseitig angegebenen Fundstelle.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Moritz



Fundstelle:

IFG = Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (Berliner Informationsfreiheitsgesetz - IFG) vom 15.10.1999, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)

## Adressen

13437 Berlin Flötnerweg 2 (Reinickendorf)  
Flächenabgrenzung: Lage und Abgrenzung genau bekannt  
Fläche: 1100m<sup>2</sup>

## Kategorie und Bearbeitungsstand nach BBodSchG

Kategorie nach BBodSchG: **Verdachtsfläche**  
Bewertung: **Anhaltspunkte für das Bestehen einer schädli. Bodenveränderung oder Altlast**  
Bearbeitungsphasen: **Recherchen werden/wurden durchgeführt**  
Flächenbezug der durchgeführten Maßnahmen: **Maßnahmen flächendeckend**  
Untersuchungsqualität: **Keine Erkundungsergebnisse**  
Weitere Hinweise: **Bei baubed. Eingriffen ist Beteiligung der Bodenschutzbehörde erforderlich**  
**Bei sensiblerer Nutzung Neubewertung erforderlich**

Fallkategorien: **Branchenstandort**

Nutzungsangaben nach BBodSchV: **Industrie- und Gewerbegrundstücke**

## Fallkategorien

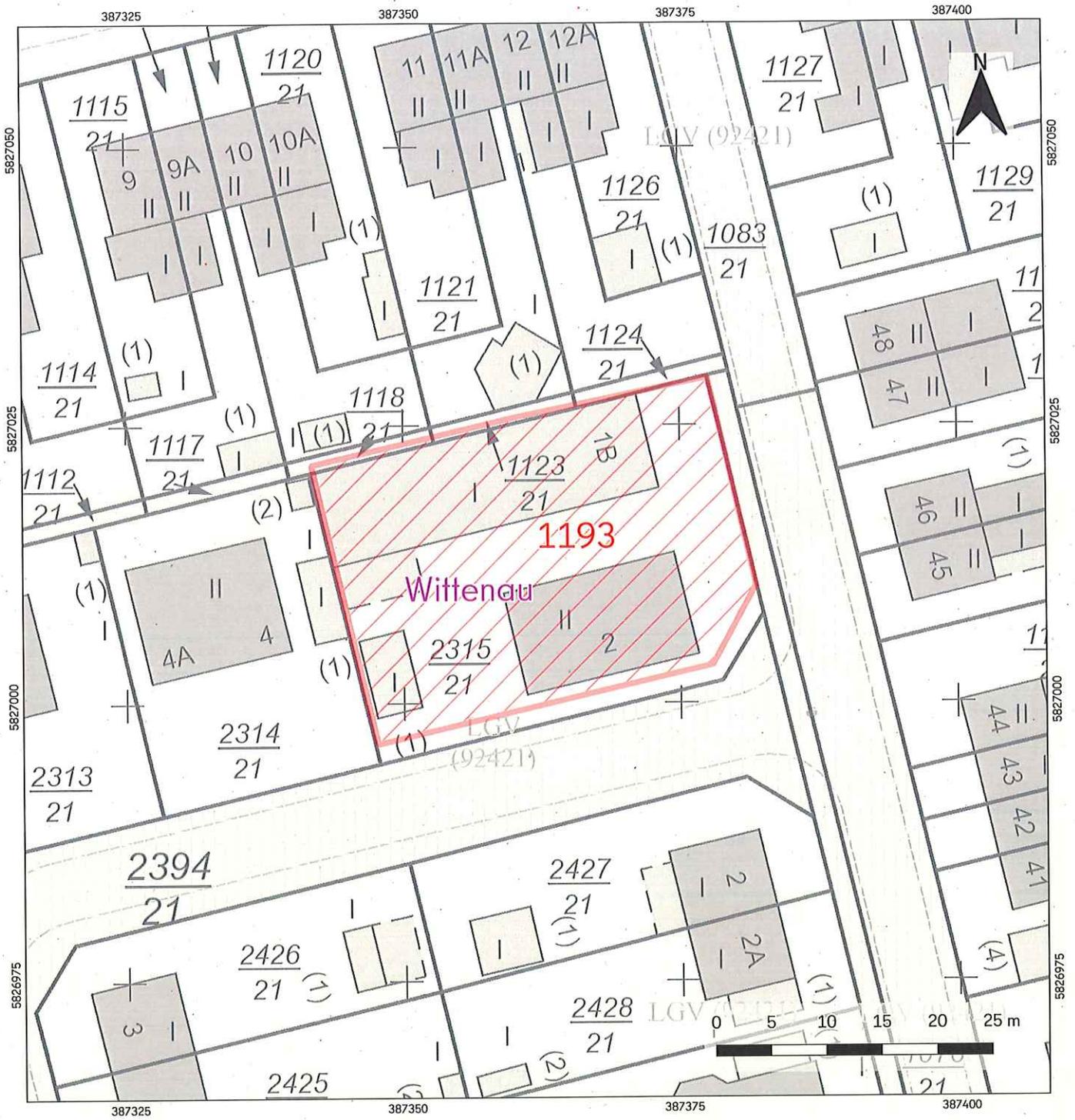
### Branchenstandort

Nr. 1 Stichwort: **\*\*Industrie-/Gewerbebestandort**

## Grundstücksnutzung

Aktuelle Nutzung:  
Nutzer: **Fa. Brueckmann & Koenig**  
Zusammenhang zur jeweiligen Nr. der Fallkategorie: **Branche 1**





Geodätische Grundlagen:  
ETRS 1989 UTM Zone 33

Kartengrundlagen:  
© Geoportal Berlin  
© OpenStreetMap

Legende

Flächen des Bodenbelastungskatasters  
 Alllast bzw. Alllastverdachtsfläche

		Bezirksamt Reinickendorf	<b>BERLIN</b>	
Benennung Lageplan zum Auszug aus dem Bodenbelastungskataster Kataster-Nummer: <b>1193</b>				
Bezirksamt Reinickendorf von Berlin Umwelt- und Naturschutzamt Alllasten und Bodenschutz Eichborndamm 215 13437 Berlin Telefon: 030-90294 - 5103 E-Mail: bodenschutz@reinickendorf.berlin.de Internet: www.berlin.de/umwelt		Maßstab:	1:500	
		Bearbeiter:	UmNat	
		Anlage:	1	
		Datum:	07.03.2024	



## Baulastenauskunft

13437 Berlin, Flötnerweg 2



### Baulasten

Baulasten vorhanden	Nein	Auskunft per	Telefon
---------------------	------	--------------	---------

### Grundstücksbezeichnung

Gemarkung	Wittenau		
Flur	2	Flurstück	2315/21

### Inhalt der Eintragung

Keine
-------

### Bemerkung

--

### Gesprächsprotokoll on-geo GmbH

Auskunft vom Amt	Berlin - Reinickendorf		
Auskunft am	08.02.2024	um[Uhrzeit]	09:42:00
Auskunft von	Frau Rogge	Kontaktdaten Amt	030/90294-3055, 030/90294-3048, 030/90294-3052
Mitarbeiter on-geo	Janine Knofe		

## Denkmalschutzauskunft

13437 Berlin, Flötnerweg 2



### Das Objekt befindet sich

### Bemerkung \*

-

### Gesprächsprotokoll on-geo GmbH

Auskunft vom Amt	
Auskunft am	13.02.2024
Mitarbeiter on-geo GmbH	Daniela Kohl



Landesdenkmalamt Berlin, Klosterstraße 47, 10179 Berlin  
on-geo GmbH  
Daniela Kohl  
Parsevalstraße 2  
99092 Erfurt

**Bearbeiter\*in:**

Juliane Stamm, LDA 32  
Tel. +49 30 90259-3653  
Fax. +4930 90259-3700  
juliane.stamm@lda.berlin.de

Altes Stadthaus  
Klosterstraße 47, 10179 Berlin  
 Parochialstraße

19. Februar 2024

**Denkmalauskunft**

Sehr geehrte Frau Kohl,

auf Ihre Anfrage vom 13.02.2024 teile ich Ihnen mit, dass das von Ihnen genannte Objekt/  
Grundstück

**Flötnerweg 2, Berlin-Wittenau**

nicht in die Denkmalliste Berlin eingetragen ist.

Für die Klärung, ob bodendenkmalpflegerische Belange bei Maßnahmen auf dem Grundstück  
betroffen sind, wenden Sie sich bitte an die Abteilung Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamts  
Berlin, Herrn Hörnicke (E-Mail: ivo.hoernicke@lda.berlin.de).

Die Denkmalliste, -karte und -datenbank Berlins sind im Internet abrufbar unter:  
<http://www.berlin.de/landesdenkmalamt/denkmale/liste-karte-datenbank/>

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Juliane Stamm

Referentin Denkmalliste, Karte, Datenbank  
Inventarisierung und Denkmalvermittlung

[www.berlin.de/landesdenkmalamt](http://www.berlin.de/landesdenkmalamt)

[www.youtube.com/LandesdenkmalamtBerlin](http://www.youtube.com/LandesdenkmalamtBerlin)

Telefonische Sprechzeiten: Dienstag & Freitag, 9 bis 12 Uhr und nach Vereinbarung  
Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:  
Berliner Sparkasse, IBAN: DE25100500000990007600, BIC: BELADEV3333  
elektronische Zugangsöffnung gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2018-002033437  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

Gültig bis: 12.07.2028

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Flötnerweg 2; 13437 Berlin		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1937		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2002 / 2002 (Heizungsanlage)		
Anzahl Wohnungen	4		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	269,844 m <sup>2</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung/Kühlung	<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 type="checkbox"/> Sonstiges <input checked="" 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 beigelegt (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



Michael Vogelgesang  
Wärme Komfort GmbH  
Wandalenweg 47  
20097 Hamburg

13.07.2018  
Ausstellungsdatum

Unterschrift des Ausstellers

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV    <sup>2</sup> 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.    <sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich    <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

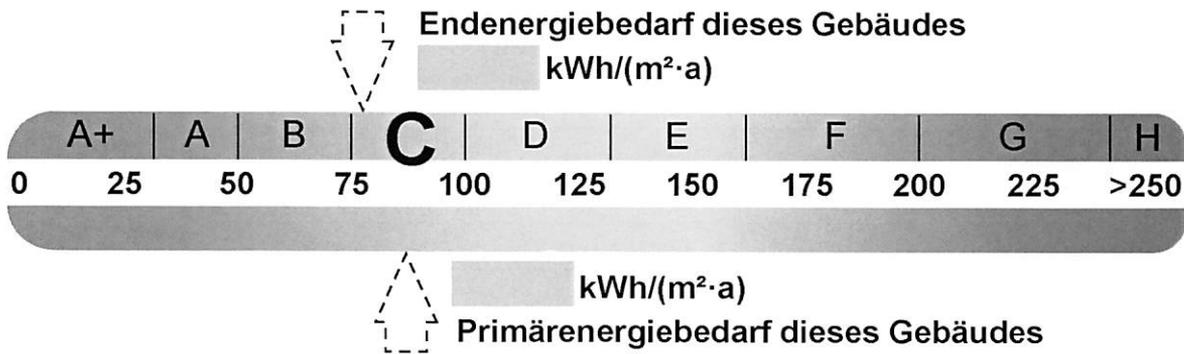
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2018-002033437  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup>  kg/(m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß EnEV <sup>4</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>'

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 § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Angaben zum EEWärmeG <sup>5</sup>

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

Art:	Deckungsanteil:	%
<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"/>

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

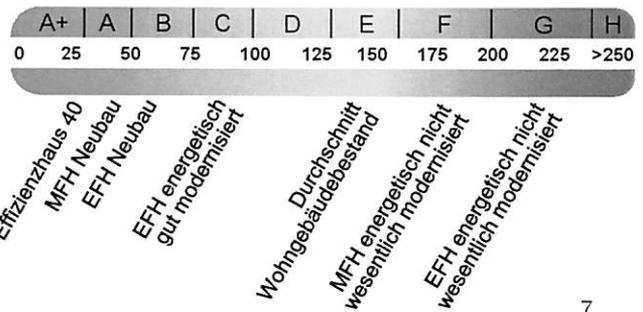
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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/(m<sup>2</sup>·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>':  W/(m<sup>2</sup>·K)

## 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 (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> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> freiwillige Angabe

<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

<sup>5</sup> nur bei Neubau

<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

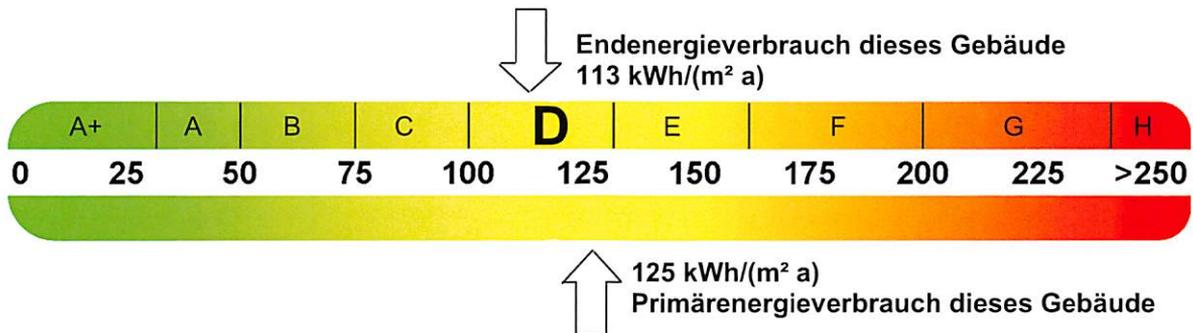
gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2018-002033437  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

## Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

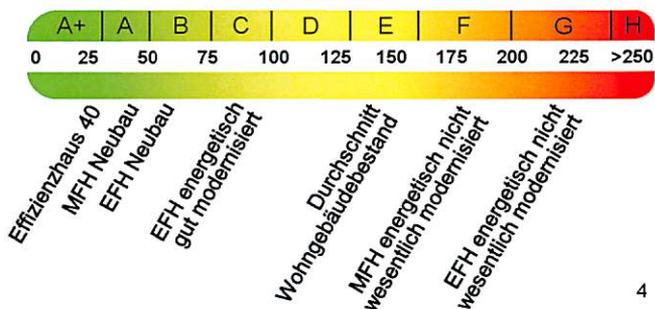
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

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

## Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.06.2014	31.05.2015	Erdgas H	1,1	22699,8		22699,8	1,15
01.06.2015	31.05.2016	Erdgas H	1,1	22131,9		22131,9	1,12
01.06.2016	31.05.2017	Erdgas H	1,1	22552,2		22552,2	1,09
01.06.2014	31.05.2017	Warmwasserzuschlag	1,1	16190,6	16190,6		

## 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 ( $A_N$ ) 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.

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

## Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2018-002033437  
(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	oberste Geschossdecke	Prüfen Sie die Dämmung des Daches.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Kellerdecke	Prüfen Sie die Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
			<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:

KALORIMETA GmbH

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

Die Berechnung und Empfehlung erfolgt ohne Durchführung eines Vororttermins durch den Aussteller und ausschließlich aufgrund der vom Kunden zur Verfügung gestellten Angaben zum Objekt und zum Energieverbrauch. Daten zum Energiebedarf und der Gebäudesubstanz liegen dem Aussteller nicht vor und wurden nicht geprüft. Für die Feststellung von Umfang und Wirtschaftlichkeit möglicher Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir einen Vororttermin mit einem ortsansässigen Energieberater.

006776-8-0

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

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 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 CO<sub>2</sub>-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:  $H_T$ ). 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.

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

KALORIMETA GmbH - Heidenkampsweg 40 - 20097 Hamburg  
Christiane Rehfeld  
Haus- u. Grundstücksverwaltung  
Oldenburger Str. 26  
10551 Berlin

Hamburg, den 13.07.2018

Telefon: 040 - 237 75-0  
Fax: 040 - 237 75-555

Bei Rückfragen bitte angeben

**AB9-6776-8**

## Energieausweis für Gebäude 006776 / 00

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben sich mit Ihrem Auftrag zur Erstellung eines Energieausweises für KALORIMETA entschieden und damit Ihr Vertrauen einer nutzbringenden Dienstleistung geschenkt, die bundesweit von vielen Wohnungsverwaltungen geschätzt wird. Vielen Dank für Ihren Entschluss.

Den von uns geprüften und erstellten Energieausweis haben wir unserem heutigen Schreiben beigelegt.

Da die Nähe zum Kunden für uns oberstes Prinzip einer optimalen Betreuung bedeutet, werden Sie entweder von der KALORIMETA-Gebietsleitung

calor systems gmbh  
Malteserstr. 170/172  
12277 Berlin  
Telefon: 030/7201273-0  
Fax: 030/7201273-65

fachkundig und kompetent beraten. Oder für spezielle Fragen zum Energieausweis stehen Ihnen unsere Mitarbeiter im Hamburger Stammhaus zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
KALORIMETA GmbH

**Anlagen**  
Energieausweis  
Rechnung

KALORIMETA GmbH  
Heidenkampsweg 40  
20097 Hamburg

Tel. 040 - 237 75-0  
Fax 040 - 237 75-555

www.kalo.de  
info@kalo.de

Deutsche Bank AG, Hamburg  
BLZ 200 700 00  
Kto.-Nr. 080 405 402  
IBAN:  
DE83200700000080405402  
SWIFT (BIC): DEUTDEHHXXX

Sitz der Gesellschaft: Hamburg  
Amtsgericht Hamburg  
HRB-Nr. 151666  
USt.-IdNr. DE 118 081 528

Geschäftsführer:  
Andreas Göppel  
Stephan Kiermeyer

## Gebäudenutzfläche

- Ist die Bezugsfläche für den Energiekennwert bei **Wohngebäuden**
- vereinfachend darf die Gebäudenutzfläche aus der **Wohnfläche** pauschal berechnet werden:
  - bei bestehenden Ein-/Zweifamilienhäuser mit beheiztem Keller:  
 $\text{Gebäudenutzfläche} = \text{Wohnfläche} * 1,35$
  - für andere Wohngebäude:  
 $\text{Gebäudenutzfläche} = \text{Wohnfläche} * 1,2$
- bei Nichtwohngebäuden (Gewerbe) dient die Nettogrundfläche als Bezugsfläche für den Energiekennwert

## Erfasster Energieverbrauch

- sofern der Energieverbrauch nicht in Kilowattstunden sondern als verbrauchte Brennstoffmenge vorliegt, erfolgt eine Umrechnung unter Verwendung des Heizwertes (Energieinhalt des Brennstoffes)

### Besonderheit Erdgas

- bei Abrechnungen der Energieversorger von **Erdgas in Kilowattstunden** beziehen sich diese Angaben auf den **Brennwert (Ho)**
- diese Angaben sind dann auf den Heizwert umzurechnen

$$\text{Energieverbrauch in kWh (Heizwert)} = \text{Energieverbrauch in kWh (Ho)} * 0,9 \text{ kWh / kWh (Ho)}$$

### Berücksichtigung von Warmwasser bei dezentraler WW Aufbereitung

Erfolgt die Wassererwärmung dezentral, d.h. nicht über die zentrale Heizungsanlage, muss laut EnEV § 19 (2) ein pauschaler Aufschlag von 20 kWh/m<sup>2</sup> je Jahr ausgewiesen werden. Hiermit soll sichergestellt werden, dass Gebäude mit dezentraler und zentraler Wassererwärmung verglichen werden können.

(Quelle: Energieeinsparverordnung 2014)