

# Exposé

## Wohnung in Berlin

### Grandiose Spreelage Jugendstil-Altbau Bundesratufer Berlin-Mitte TOP-Zustand



Objekt-Nr. **OM-321627**

#### Wohnung

Verkauf: **885.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Holst

10555 Berlin  
Berlin  
Deutschland

Baujahr	1906	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	667 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese exklusive Wohnung am Spreeufer ist ein Wohntraum für Altbauliebhaber:

In ruhiger und idyllischer Wasserlage im Zentrum von Berlin kann man die Großzügigkeit eines eleganten und herrschaftlichen Jugendstil-Altbaus von 1906 mit modernstem Komfort genießen.

Die rund 118 m<sup>2</sup> der 3-Zimmer-Wohnung liegen im 2. Obergeschoss des Vorderhauses und sind mit einer Deckenhöhe von 3,50 m und großen Fenstern zur Spree hell und licht. Die Wohnung ist komfortabel über den Fahrstuhl zu erreichen.

Der Flur mit der originalen Jugendstil-Eingangstür öffnet sich zur großen Wohnküche im Berliner Zimmer hin. Die moderne Einbauküche mit italienischem Granit wird von einer frei schwebenden MIELE Dunstabzugshaube als Design-Highlight gekrönt. Zur Verfügung stehen auch zwei praktische Kammern, die Speisekammer verfügt über ein Außenfenster zum Innenhof.

Das Berliner Zimmer ist durch eine Drei-Flügel-Tür mit dem Balkonzimmer verbunden. So lassen sich diese beiden Räume zu einer Großzügigkeit von über 60 m<sup>2</sup> verschmelzen, mit einem Blick über 13 m feinsten historischen Fischgrätparketts hinweg von der Kücheninsel bis zum Balkon. Der Balkon beeindruckt mit freier Sicht auf die Spree und die wunderschönen Kastanienbäume des Bundesratufers, hinüber zum Hansaviertel und zum Tiergarten.

Das Erkerzimmer mit Blick auf Spree und Bundesratufer ist durch zwei originale Doppel-Flügel-Türen mit den anderen Räumen verbunden. Das absolute Highlight ist das historische Intarsienparkett aus Eiche, Ahorn und Mahagony.

Das großzügige Badezimmer ist komplett modernisiert und erfüllt mit Fußbodenheizung, Emaille-Badewanne, Handtuchtrockner und einer begehbaren Rainshower-Dusche höchste Komfortansprüche.

Erkerzimmer Spree - 31 m<sup>2</sup>

Balkonzimmer Spree - 26 m<sup>2</sup>

Berliner Zimmer (Wohnküche) - 40 m<sup>2</sup>

Flur - 8 m<sup>2</sup>

Badezimmer - 12 m<sup>2</sup>

Balkon Spree - 3 m<sup>2</sup>

Die Quadratmeterzahl nach Teilungserklärung sind 117,72 m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

Bei der umfassenden Kernsanierung und Modernisierung in 2013 wurde größter Wert auf die sorgfältige Aufarbeitung der historischen Details gelegt: Die historischen Flügeltüren mit durchgehender Jugendstilverzierung werden von üppigem Stuck in den beiden Spree-Zimmern gekrönt; in allen Räumen liegt historisches Eichenparkett in Fischgrätlegung und im Erkerzimmer das exquisite Intarsienparkett.

Diese historischen Merkmale bezeugen den hohen Standard als großbürgerliche Jugendstil-Wohnung um die Jahrhundertwende und erstrahlen jetzt wieder in einem neuen und zeitgemäßen Glanz und befinden sich in einem TOP-Zustand.

Die Hausgemeinschaft legt großen Wert auf die Pflege dieser historischen Bausubstanz: Der Hauseingangsbereich und das Treppenhaus mit den historischen Stuckreliefs und farbigen Jugendstil-Kacheln, die historische Eichenholztreppe und die Original-Wohnungseingangstüren wurden 2020 grundlegend renoviert. Der Innenhof ist aufwändig gestaltet und gärtnerisch gepflegt.

- Umfassende Modernisierung in 2013

- Fahrstuhl
- Balkon in Ost/Süd-Ost-Ausrichtung mit Blick über die Spree
- Zwei Zimmer mit Spreeblick
- Deckenhöhe von 3,50 m
- Historisches Fischgrätparkett (Eiche)
- Historisches Französisches Intarsienparkett (Eiche, Ahorn und Mahagony)
- Prächtiger Jugendstil-Stuck
- Historische Flügeltüren (vom Tischler grundlegend überarbeitet in 2013)
- Glattgespachtelte Wände
- Großzügiges und luxuriöses Badezimmer
- Begehbare HANSGROHE Rainshower-Dusche
- Emaillierte BETTE-Badewanne
- Handtuchheizkörper
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Einbauküche
- Induktionsherd, Backofen, Mikrowelle
- Dampfgarer
- Geschirrspülmaschine
- Kücheninsel mit italienischem Granit
- MIELE Design-Dunstabzugshaube
- Abstellkammer
- Speisekammer mit Fenster zum Innenhof
- Telefon, Internet, Kabelfernsehen; CAT IV Ethernet
- LED Spotlights
- Moderne Gasetagenheizung JUNKERS und Zentralheizung
- Kellerabteil
- Renoviertes Treppenhaus mit Stuckreliefs und Jugendstil-Kacheln
- Aufwändig gestalteter Innenhof

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Das Westfälische Viertel liegt gegenüber von Hansaviertel und Charlottenburg auf der Südseite der Moabiter Insel und ist eine privilegierte Wohnlage im Bezirk Berlin-Mitte.

Es wird durch die gut erhaltene Altbausubstanz aus der Zeit des Jugendstils und die Spreelage geprägt. Als ruhige Oase im Grünen und am Wasser ist das Viertel ideal zwischen

der City West, dem Kurfürstendamm und Charlottenburg im Süden sowie dem Tiergarten, dem Regierungsviertel und Mitte im Osten eingebettet.

Das Bundesratufer ist als parkähnliche Uferpromenade mit schönen alten Bäumen gestaltet und gilt als eine der schönsten Wasserlagen in der Innenstadt Berlins. Die weitläufigen Parklandschaften des Tiergartens und das Schloss Bellevue auf der anderen Uferseite sind fußläufig in kürzester Zeit zu erreichen.

Das Westfälische Viertel ist ein gewachsener und entspannter Kiez mit einer guten Mischung aus Jung und Alt sowie Alteingesessenen und Neu-Berlinern. Die vielen kleinen Galerien und Künstlerateliers verleihen einen besonderen Flair. Es gibt hier zahlreiche Restaurants, Cafés, Eisläden und Bars, die beliebte „Buchkantine“, und mit dem „Meisterbäcker“ und der Brotmanufaktur „Domberger“ zwei Bäckereien, in denen noch selbst gebacken wird.

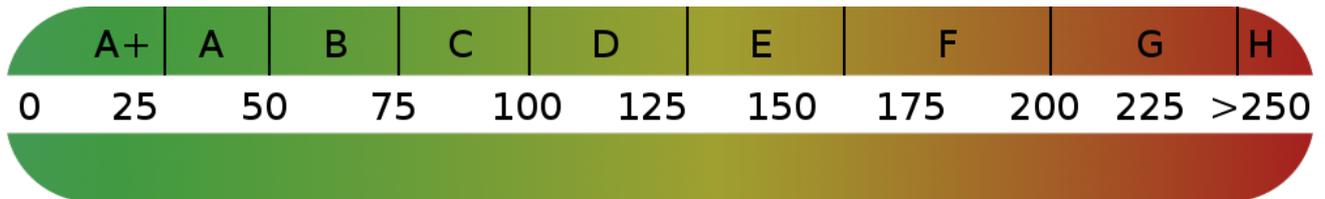
Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie EDEKA, Kaufland und REWE sind fußläufig zu erreichen. Etwa 800 m entfernt liegt die Arminiusmarkthalle mit ihren Marktständen und gastronomischen Angeboten. Der Gourmet-Supermarkt „Frische Paradies“ liegt auf der Charlottenburger Uferseite.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	97,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick in die Wohnküche

# Exposé - Galerie



Erker mit Spreeblick



Sommer an der Spree

# Exposé - Galerie



Historisches Intarsienparkett



Durchgang ins Erkerzimmer

# Exposé - Galerie



Erker zur Spree



Erkerzimmer

# Exposé - Galerie



Intarsienparkett Erkerzimmer



Deckenstück Erkerzimmer

# Exposé - Galerie



Deckenstück Detail



Wohnküche

# Exposé - Galerie



Wohnküche



Einbauküche mit Kücheninsel

# Exposé - Galerie



Einbauküche mit Kücheninsel



Kücheninsel mit Granit

# Exposé - Galerie



Wohnküche und Balkonzimmer



Wohnküche und Balkonzimmer



Balkonzimmer

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon auf die Spree



Eingang und Flur



Rainshower-Dusche

# Exposé - Galerie



Waschtisch



Emaill-Badewanne

# Exposé - Galerie



Toilette

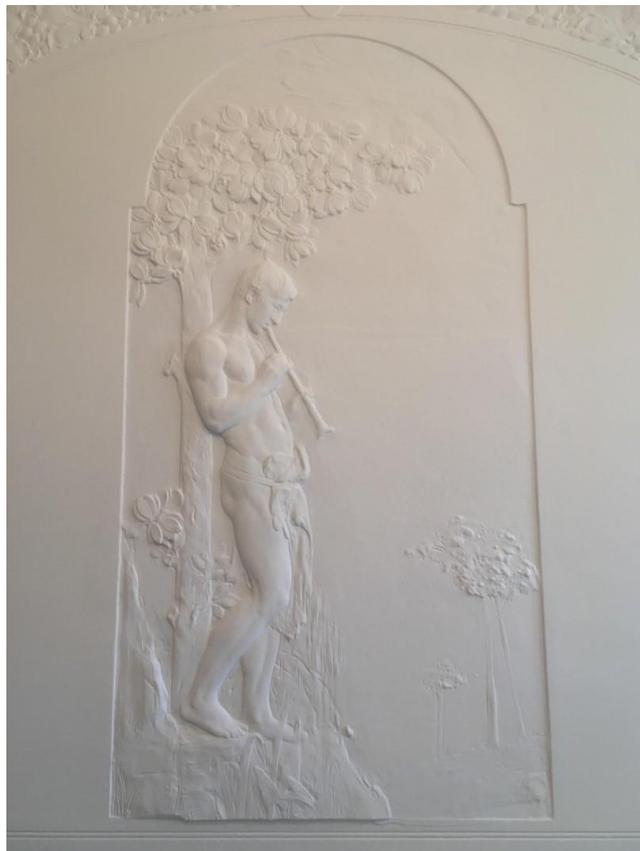


Innenhof

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Wandstück im Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Bundesratufer



Blick von der Hansabrücke

# Exposé - Grundrisse



Grundriss VH 2.OG 3-Zi.-ETW 3D

# Exposé - Anhänge

## 1. Energieausweis 2019-2029

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

Gültig bis: **03.07.2029**

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2019-002774908  
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Bochumer Str. 11; 10555 Berlin		
Gebäudeteil			
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1906		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2000 (Heizungsanlage)		
Anzahl Wohnungen	21		
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	2682,48 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  
KALORIMETA GmbH  
Heidenkampsweg 40  
20097 Hamburg

04.07.2019  
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

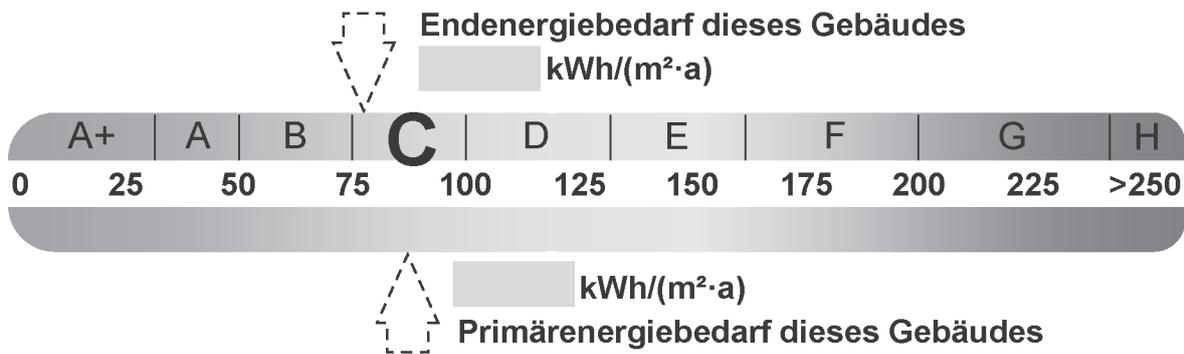
## Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2019-002774908  
(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:  %  
 %  
 %

## Ersatzmaßnahmen <sup>6</sup>

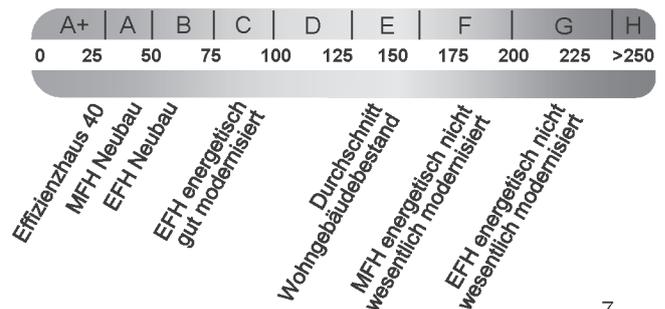
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- 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



## 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

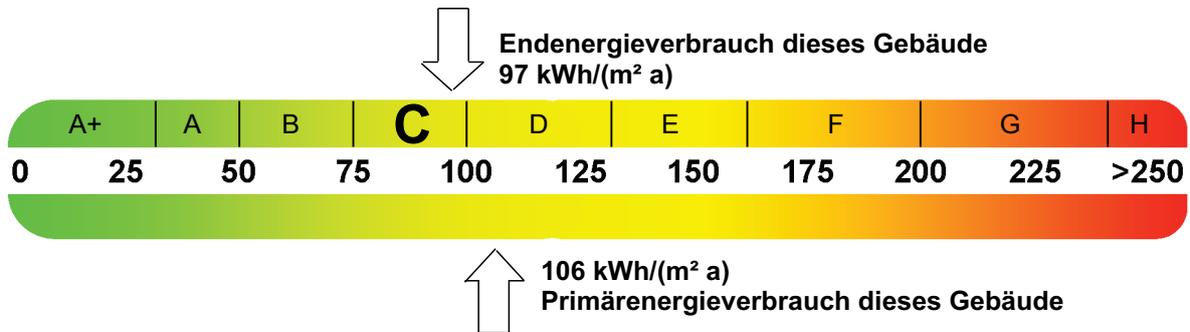
## Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BE-2019-002774908

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

3

## Energieverbrauch



## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

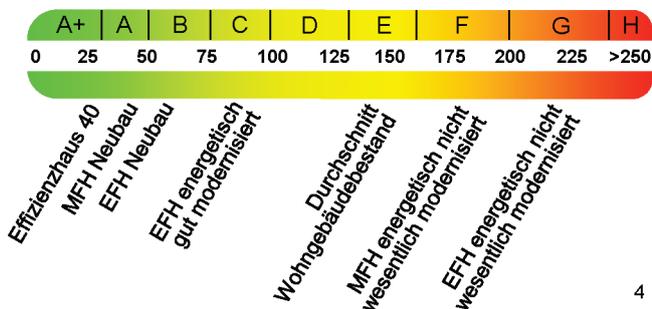
[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

97 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						
01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	238135,5	52637,6	185497,9	1,12
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	226862,1	45201,9	181660,2	1,14
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H	1,1	208876,5	32334,8	176541,8	1,19

## 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-2019-002774908  
(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	Außenwand gg. Außenluft	Prüfen Sie die Dämmung der Außenwand.	<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"/>		
			<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.

100554-5-0

<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.

### 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 Verbraucherfassung 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

