



## Viel Platz + moderner Neubaukomfort mit Balkon zum Innenhof: Helle, große Zimmer, zwei Bäder, EBK

### Allgemeine Daten

Adresse:	Degnerstraße 20, 13053 Berlin
Stadtteil:	Lichtenberg
Objektnummer:	B-Degner20-WE01.1023
Wohnfläche ca.:	103 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Verfügbar ab:	nach Absprache
WBS:	Nicht erforderlich

### Zusatzinformationen

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	3
Etagenanzahl:	7
Anzahl Schlafzimmer:	2
Anzahl Badezimmer:	2
Haustiere erlaubt:	Nach Vereinbarung

### Merkmale/Ausstattung

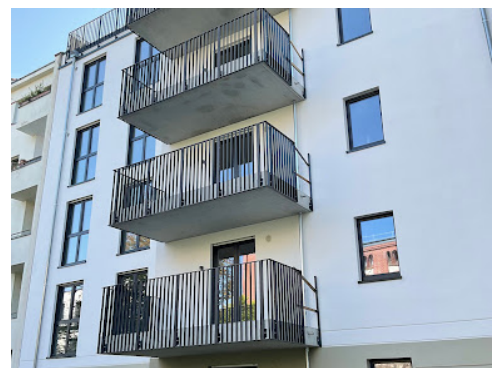
Balkon/Terrasse, Einbauküche, Keller, Personenaufzug, Dusche

### Bausubstanz und Energieausweis

Objektzustand:	Erstbezug
Ausstattungsqualität:	Gehoben
Baujahr:	2024
Energieausweis:	Liegt vor
Erstellungsdatum:	Ab 1. Mai 2014
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf:	46,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse:	A
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Heizungsart:	Fussbodenheizung

### Mietzusammensetzung

Kaltmiete:	1.850,00 €
Nebenkosten:	350,00 €
Heizkosten:	In Nebenkosten enthalten
<b>Gesamtmiete:</b>	<b><u>2.200,00 €</u></b>
Kaution:	5.550,00 €



## Objektbeschreibung

Viel Platz und modernen Neubaukomfort finden Sie in dieser 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss. Mit Parkettboden, weißen Wänden und einer sinnvollen Raumaufteilung fällt hier das Möblieren leicht. Auf über 43 m<sup>2</sup> können Sie sich im Wohnbereich auch einen gemütlichen Essplatz einrichten. Der Kochbereich mit Einbauküche ist im Wohnzimmer integriert. Bodentiefe Fensterelemente schaffen eine freundliche, helle Wohnatmosphäre. Auf dem Balkon Richtung Innenhof können Sie die freien Stunden genießen. Einen relaxten Familien-Morgen bieten die beiden modernen Bäder mit Walk-In-Dusche und Glastrennwand.

Entdecken Sie diese modernen Neubauwohnungen in Lichtenberg. Finden Sie hier Ihr Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Grünflächen und moderne Architektur prägen das Erscheinungsbild und sorgen für ein angenehmes Wohlfühlklima. Das Gebäude erfüllt den geforderten hohen Energie-Standard KfW 55 und auch den erhöhten Schallschutz.

Verteilt auf sieben Geschosse, bieten die 45 Wohneinheiten ein gehobenes Wohnambiente mit durchdachten Grundrissen und hochwertiger Ausstattung. Von kompakten 1-Zimmer-Appartements bis hin zu großzügigen 4-Zimmer-Familienwohnungen ist hier Wohnraum für jeden Bedarf entstanden.

Die hochwertige Ausstattung besteht aus Echtholz-Parkettboden, weißen, glatten Wänden, modernsten Bädern und Einbauküchen, qualitätsvollen Schalterprogrammen und Drückergarnituren sowie elektrischen Rollläden und Videogegensprechanlagen. Für den gewünschten Wärme-Komfort sorgt eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Alle Wohnungen verfügen über Balkone od. Terrassen/Dachterrassen. Sie sind barrierefrei mit dem Aufzug erreichbar.

Der überbaute Durchgang führt Sie in den begrünten Innenhof, der mit Spielplatz für die Kleinen allen Bewohnern zur Verfügung steht. 14 Tiefgaragen-Stellplätze – auch vorgerichtete E-Stellplätze – können auf Anfrage angemietet werden. Diese sind mit einem PKW-Aufzug erreichbar. Für Ordnung und Sauberkeit sorgt selbstverständlich ein Hausmeisterdienst.

## Ausstattungsbeschreibung

- moderner Komfort
- NEUBAU-Erstbezug
- 3-Zimmer-Wohnung
- 3. Obergeschoss
- Aufzug
- ca. 103,38 m<sup>2</sup>
- Balkon zum Hof
- bodentiefe Fensterfronten
- Einbauküche mit Markengeräten
- Abstellraum
- moderne Ausstattung
- Parkettboden – Echtholz, Eiche
- glatte, weiße Wände
- zwei modern geflieste Bäder mit Walk-In-Dusche
- Waschmaschinen-Anschluss im Bad
- elektrische Rollläden
- in allen Zimmern Media-Anschlüsse
- Videosprechanlage
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz und vorgerichtete E-Stellplätze auf Anfrage

Kontaktieren Sie uns jetzt, gerne zeigen wir Ihnen Ihr vielleicht neues Zuhause!

Hinweis: Diesen Wohnungs-Typ gibt es im 3.OG und im 4.OG.

## Lagebeschreibung

In Lichtenberg/Alt-Hohenschönhausen, in der mit altem Baumbestand gesäumten Degnerstraße, finden Sie dieses Neubau-Mehrfamilienhaus. Architektonisch ansprechend ist der Neubau in die Nachbarschaft eingegliedert.

Die grüne Lage sowie die gute Infrastruktur bieten Lebensqualität und machen den Kiez immer mehr zur beliebten Wohnlage. So gelangen Sie innerhalb von wenigen Fußminuten (300 m) zum Obersee-Orankesee mit anschließender Parkanlage. Am nordöstlichen Ufer des Orankesees können Sie am Strandbad einem entspannten Nachmittag am Wasser verbringen. Zu sportlichen Aktivitäten laden in jeweils ca. 1 km Entfernung der Tennisclub Schwarz-Gold Berlin, der Tennisclub Berlin-Weißensee und das Sportforum Berlin ein.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie eine Vielzahl von Restaurants und Cafés befinden sich im direkten Umfeld. In fußläufiger Entfernung erreichen Sie diverse Supermärkte und Einzelhandelsläden. Das nahegelegene Allee-Center Berlin bietet weitere Shopping-Möglichkeiten.

In einem Umkreis von einem Kilometer befinden sich mehrere Bildungseinrichtungen. Die Obersee-Grundschule und das Manfred-von-Ardenne-Gymnasium sind fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar. Die Kita Regenbogen ist in etwa 8 Minuten zu Fuß erreichbar.

Von der Haltestelle Oberseestraße (ca. 250 m Fußweg) erreichen Sie den Alexanderplatz mit der Straßenbahn M5 innerhalb von 24 Minuten, den Berliner Hauptbahnhof innerhalb von 43 Minuten Fahrzeit ohne Umsteigen. Innerhalb von 13 Minuten direkte Fahrzeit sind Sie am S-Bahnhof Landsberger Allee und somit am S-Bahn-Ring mit Anschluss in alle Richtungen.

## **Sonstiges**

Hinweis zur Terminvereinbarung:

Die Besichtigungstermine werden von uns ausschließlich per E-Mail vergeben. Bitte nehmen Sie daher mit uns über den „Kontakt-Button“ des Portals Kontakt auf. Sie erhalten dann von uns eine Einladung zur Besichtigung mit mehreren Termin-Optionen.

## **Kontakt**

Ansprechpartner:

Herr Sven Lanzer

Adresse:

Else-Lasker-Schüler-Straße 22, 10783 Berlin

# Grundriss



Der Grundriss kann von den tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall abweichen.

### **Ergänzende Links**

[WERTGRUND Homepage](https://www.wertgrund.de) (https://www.wertgrund.de)

[Besuchen Sie uns auf Facebook!](https://www.facebook.com/wertgrund) (https://www.facebook.com/wertgrund)

[WERTGRUND auf YouTube](https://www.youtube.com/user/WERTGRUND) (https://www.youtube.com/user/WERTGRUND)

[Folgen Sie uns auf Instagram](https://www.instagram.com/wertgrund_immobilien) (https://www.instagram.com/wertgrund\_immobilien)

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Gültig bis:

30.06.2034

Registriernummer <sup>2</sup>

BE-2024-005190035

1

## Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus	
Adresse	Oberseestraße 99 / Degnerstraße 20, 13053 Berlin	
Gebäudeteil	Mehrfamilienhaus	
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2024	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2024	
Anzahl Wohnungen	45	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	3.506,1 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Kraft-Wärme-Kopplung	
Erneuerbare Energien	Art: -	Verwendung: -
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer  Aussteller

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

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:

ELB - Energieberater im Land Brandenburg GmbH  
Steffen Engler  
Zeppelinstraße 136  
14471 Potsdam

01.07.2024  
Ausstellungsdatum



Unterschrift des Ausstellers  
Steffen Engler  
Energieberater  
Zeppelinstraße 136  
14471 Potsdam  
Tel: 0331 99 19 22 7  
Info@energieberater-brand.de

<sup>1</sup> Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV 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>2</sup> Bei nicht-rechtzeitiger Zuteilung <sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

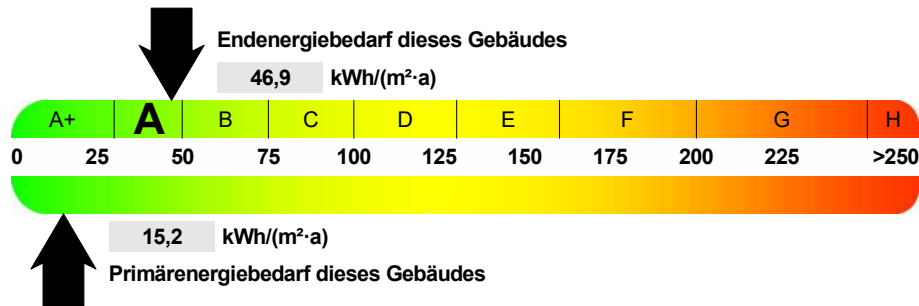
Registriernummer <sup>2</sup>

BE-2024-005190035

2

## Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emissionen <sup>3</sup> 4,7 kg/(m<sup>2</sup>·a)



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

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert 15,2 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 35,4 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>'

Ist-Wert 0,34 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,49 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 Abs. 2 EnEV

## Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

46,9 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.

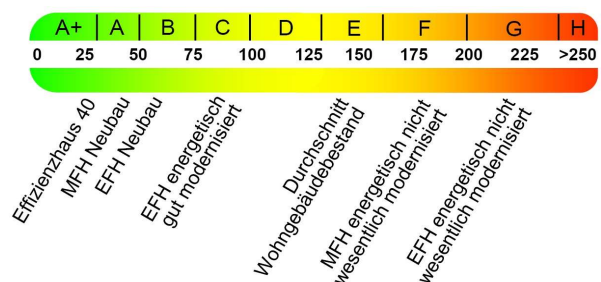
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

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



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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

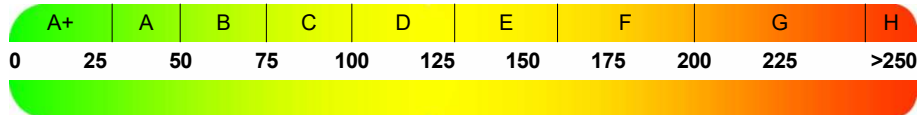
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BE-2024-005190035

3

## Energieverbrauch



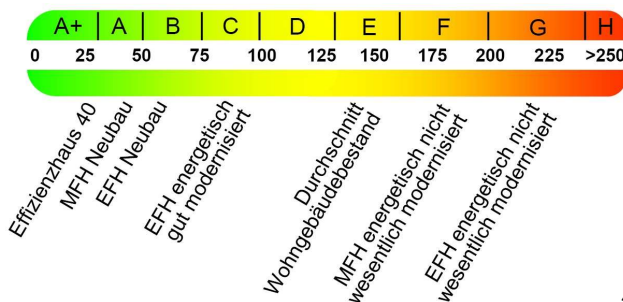
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

## Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						

## Vergleichswerte Endenergie



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.

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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer<sup>2</sup>

BE-2024-005190035

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

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:

Energieberater im Land Brandenburg GmbH, Steffen Engler  
Dennis-Gabor-Straße 2, 14469 Potsdam

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

<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. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 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 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 auch die sogenannte „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<sup>2</sup>-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:  $H_{T}^{I}$ ). 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