

Exposé

Wohnung in Deggendorf

**Zentrale Studentenapartments in Deggendorf – KfW 55,
5% degr. AfA, 100.000€ KfW ab 1,90%**



Objekt-Nr. OM-422045

Wohnung

Verkauf: **139.000 €**

Ansprechpartner:
Alina Haager
Telefon: 0176 56140423

Am Starzenbachweg 16
94469 Deggendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.03.2027
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	19,06 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Sonstiges
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Modernes Studentenwohnen in Deggendorf – Neubau KfW-55 mit attraktiver Rendite

Im Herzen von Deggendorf entsteht am Starzenbachweg 16 ein modernes und zukunftsorientiertes Neubauprojekt mit Fokus auf hochwertigem studentischem Wohnen. Das dreigeschossige Wohngebäude umfasst 10 voll möblierte 1-Zimmer-Studentenapartments, sowie eine herkömmliche Wohnung mit Dachterrasse. Das Gebäude überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, zeitgemäße Architektur und nachhaltige Bauweise.

Der Neubau wird im KfW-55-Effizienzhausstandard in solider Massivbauweise errichtet und erfüllt höchste Anforderungen an Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit. Moderne Haustechnik, eine Wärmepumpe mit Fußbodenheizung sowie eine Lüftungsanlage in allen Wohneinheiten, sorgen für dauerhaft niedrige Betriebskosten und hohen Wohnkomfort.

Die Apartments verfügen über Wohnflächen von ca. 19 m² bis 50 m² und sind optimal auf die Bedürfnisse von Studierenden zugeschnitten. Jedes der 10 Studentenapartment ist voll möbliert und somit sofort bezugsfertig.

Zur Ausstattung gehören eine moderne Einbauküche mit Kochfeld, Kühlschrank und Mikrowelle, ein eigenes hochwertiges Duschbad, Bett (ohne Matratze), Kleiderschrank, Tisch mit Stuhl, Badmöbel sowie Vorhangstangen inkl. Vorhänge. Große Fensterflächen schaffen helle, freundliche Wohnräume.

Die Lage überzeugt durch ihre ruhige Wohnsiedlung mit Nähe zu Grün- und Waldflächen sowie die sehr gute Anbindung an das Stadtzentrum und die Technische Hochschule Deggendorf. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung. Die stabile Nachfrage nach studentischem Wohnraum macht dieses Objekt besonders attraktiv für Kapitalanleger.

Für Investoren besonders komfortabel:

Die Erstvermietung der Wohneinheiten wird vollständig von uns übernommen. Darüber hinaus können die Folgevermietungen optional durch unsere Hausverwaltung vor Ort organisiert und betreut werden. Damit ist eine langfristig professionelle Verwaltung sowie eine nachhaltige Vermietbarkeit der Immobilie sichergestellt.

Fertigstellung: Februar 2027

Wohnungsübersicht – Starzenbachweg 16, Deggendorf:

Apartment 1 (EG) - Studentenapartment

Wohnfläche: ca. 34,90 m²

Kaufpreis: 229.000 €

Status: verfügbar

Apartment 2 (EG) - Studentenapartment

Wohnfläche: ca. 31,35 m²

Kaufpreis: 210.000 €

Status: verfügbar

Apartment 3 (1. OG) - Studentenapartment

Wohnfläche: ca. 19,06 m²

Kaufpreis: 139.000 €

Status: verfügbar

Apartment 4 (1. OG) - Studentenapartment

Wohnfläche: ca. 23,48 m²

Kaufpreis: 165.000 €

Status: verkauft

Apartment 5 (1. OG) - Studentenapartment

Wohnfläche: ca. 29,98 m²

Kaufpreis: 210.000 €

Status: verfügbar

Apartment 6 (1. OG) - Studentenapartment

Wohnfläche: ca. 26,23 m²

Kaufpreis: 179.000 €

Status: verfügbar

Apartment 7 (1. OG) - Studentenapartment

Wohnfläche: ca. 22,41 m²

Kaufpreis: 159.000 €

Status: verfügbar

Apartment 8 (1. OG) - Studentenapartment

Wohnfläche: ca. 25,39 m²

Kaufpreis: 175.000 €

Status: verkauft

Apartment 9 (2. OG)- Studentenapartment

Wohnfläche: ca. 34,86 m²

Kaufpreis: 230.000 €

Status: verfügbar

Apartment 10 (2. OG) - Studentenapartment

Wohnfläche: ca. 31,47 m²

Kaufpreis: 210.000 €

Status: verfügbar

Wohnung 11 (2. OG) - herkömmliche Wohnung (kein Studentenzwang)

Wohnfläche: ca. 50,37 m²

Kaufpreis: 269.000 €

Status: verfügbar

Stellplätze (optional):

Carport: 20.000 €

Außenstellplatz: 12.500 €

Ausstattung

Die Ausstattung des Neubauprojekts am Starzenbachweg 16 überzeugt durch eine hochwertige, moderne und zugleich langlebige Ausführung. Der Fokus liegt auf zeitgemäßem Wohnkomfort, Energieeffizienz und einer optimalen Nutzbarkeit – speziell abgestimmt auf die Anforderungen von studentischem Wohnen.

Die Apartments verfügen über 3-fach verglaste Kunststofffenster mit Sicherheitsbeschlägen sowie elektrische Jalousien, die sowohl für optimalen Schall- und Wärmeschutz als auch für hohen Wohnkomfort sorgen. Beheizt wird das Gebäude über eine moderne Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung, was eine gleichmäßige Wärmeverteilung und niedrige Betriebskosten gewährleistet. Ergänzt wird dies durch eine zentrale Lüftungsanlage in allen Wohnungen.

In den Wohnräumen kommen hochwertige Vinylböden zum Einsatz, während Bäder und Abstellräume mit modernen Fliesen ausgestattet sind. Die Bäder überzeugen durch eine Walk-in-Dusche, Markenarmaturen von Hansgrohe, Geberit-WC sowie stilvolle Badmöbel.

Alle Studentenapartments werden voll möbliert übergeben und bieten eine sofort bezugsfertige Wohnlösung. Zur Möblierung gehören eine moderne Einbauküche mit Kochfeld, Kühlschrank und Mikrowelle, ein Bett (ohne Matratze), Kleiderschrank, Tisch mit Stuhl sowie Vorhangstangen inklusive Vorhängen.

Abgerundet wird die Ausstattung durch weiße Innentüren mit Edelstahl-Drückern, ein modernes weißes Schalterprogramm, eine Audio-Sprechanlage sowie eine hochwertige Aluminium-Haustür.

Insgesamt bietet das Objekt eine durchdachte, pflegeleichte und nachhaltige Ausstattung mit langfristigem Werterhalt und hoher Vermietbarkeit.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Neubauprojekt am Starzenbachweg 16 befindet sich in attraktiver Wohnlage von Deggendorf, einer dynamischen Hochschul- und Wirtschaftsstadt in Niederbayern. Die Stadt zeichnet sich durch eine stabile wirtschaftliche Struktur, eine kontinuierlich wachsende Nachfrage nach Wohnraum, sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung aus.

Makrolage:

Deggendorf verfügt über eine starke Wirtschaftsstruktur mit Unternehmen aus Industrie, Maschinenbau, Fahrzeugtechnik sowie dem Dienstleistungssektor. Ein wesentlicher Standortfaktor ist die Technische Hochschule Deggendorf, die stetig wächst und Studierende aus dem gesamten In- und Ausland anzieht. Die verkehrsgünstige Lage am Autobahnkreuz Deggendorf (A3 / A92) ermöglicht eine schnelle Anbindung in Richtung München, Regensburg, Passau und Österreich.

Mikrolage:

Der Starzenbachweg liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohnsiedlung mit unmittelbarer Nähe zu Grün- und Waldflächen und bietet damit ein angenehmes, entspanntes Wohnumfeld. Gleichzeitig ist das Stadtzentrum von Deggendorf in wenigen Minuten erreichbar. Die Technische Hochschule Deggendorf befindet sich in komfortabler Distanz und macht den Standort besonders attraktiv für Studierende.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, medizinische Einrichtungen, Apotheken, Ärzte sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und Nähe zur Hochschule gewährleistet eine dauerhaft hohe Nachfrage nach Wohnraum.

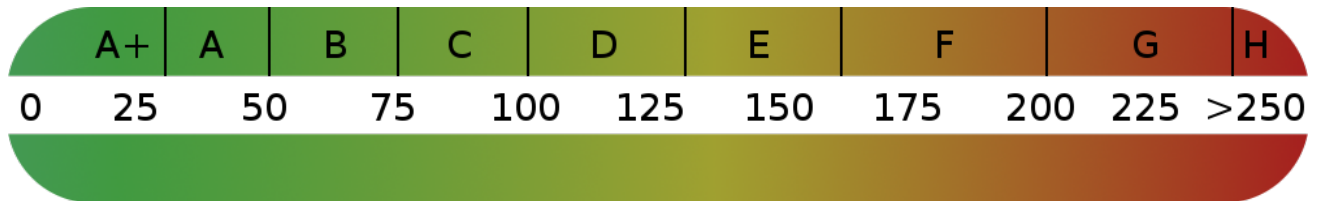
Insgesamt überzeugt die Lage durch eine gelungene Verbindung aus Urbanität, Ruhe und Zukunftssicherheit – ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



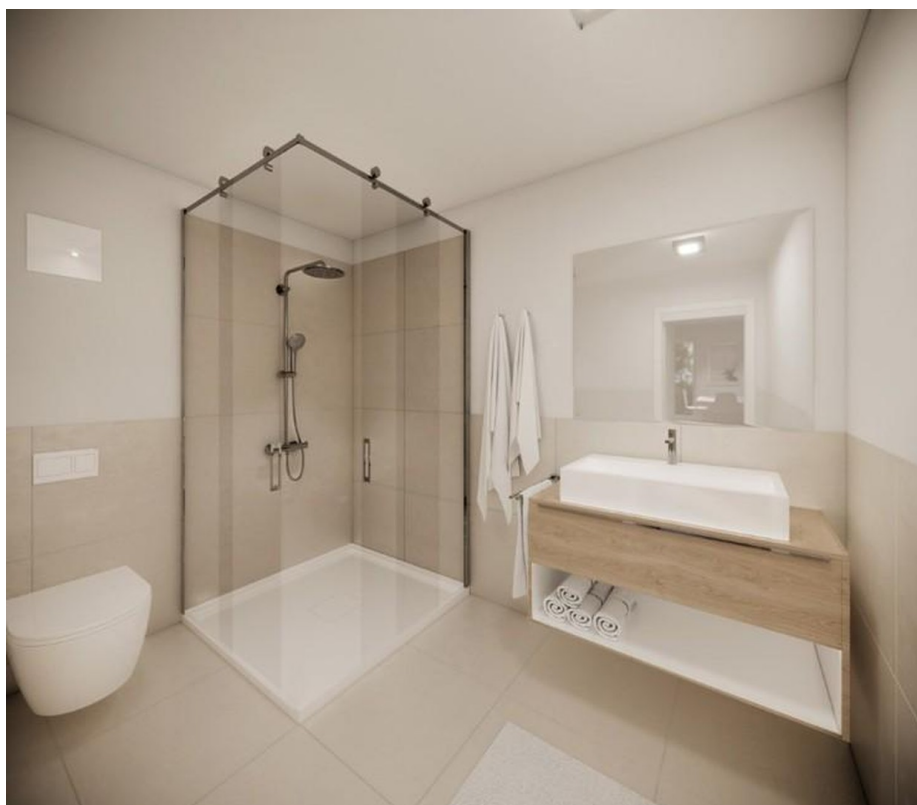
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



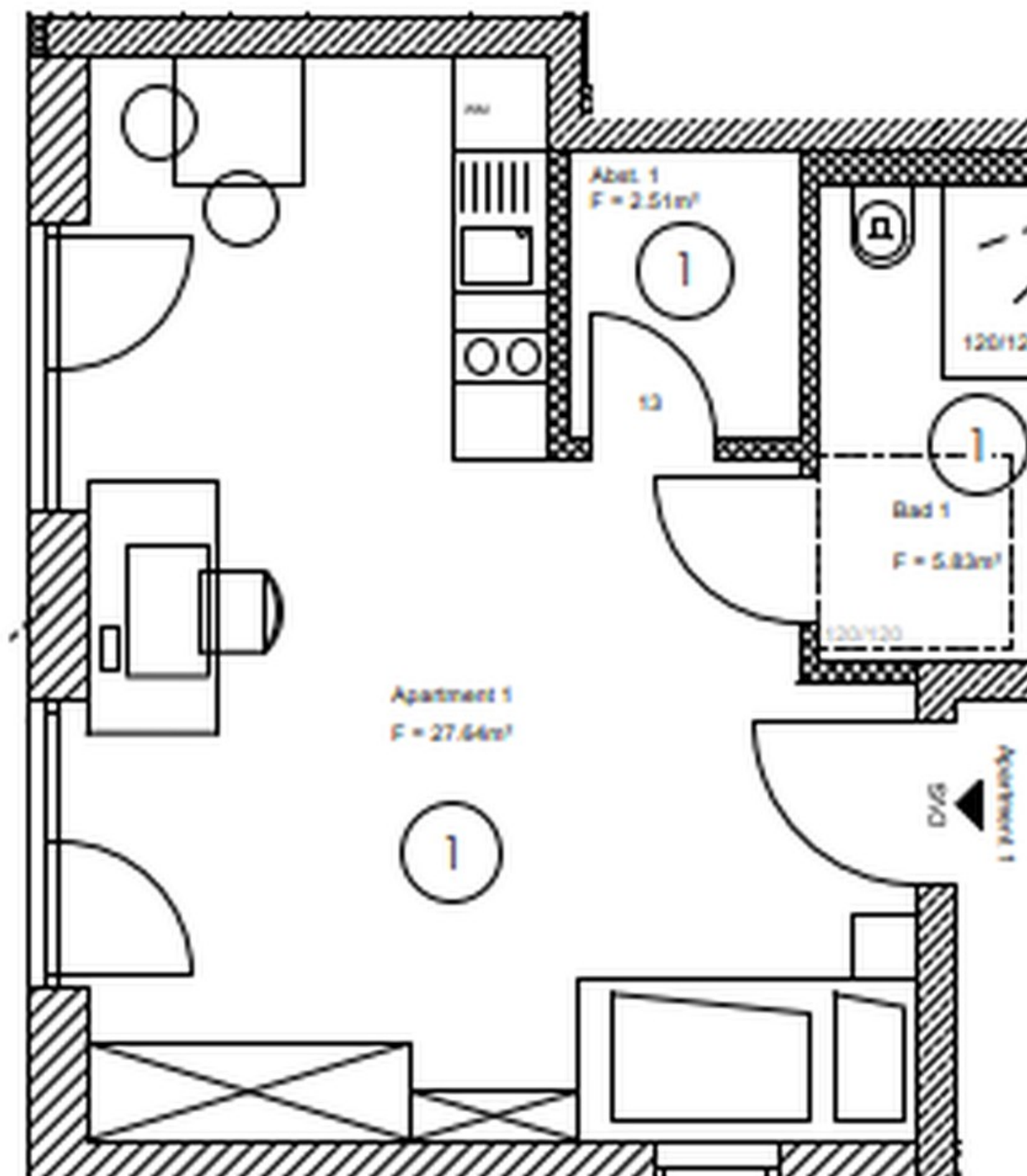
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

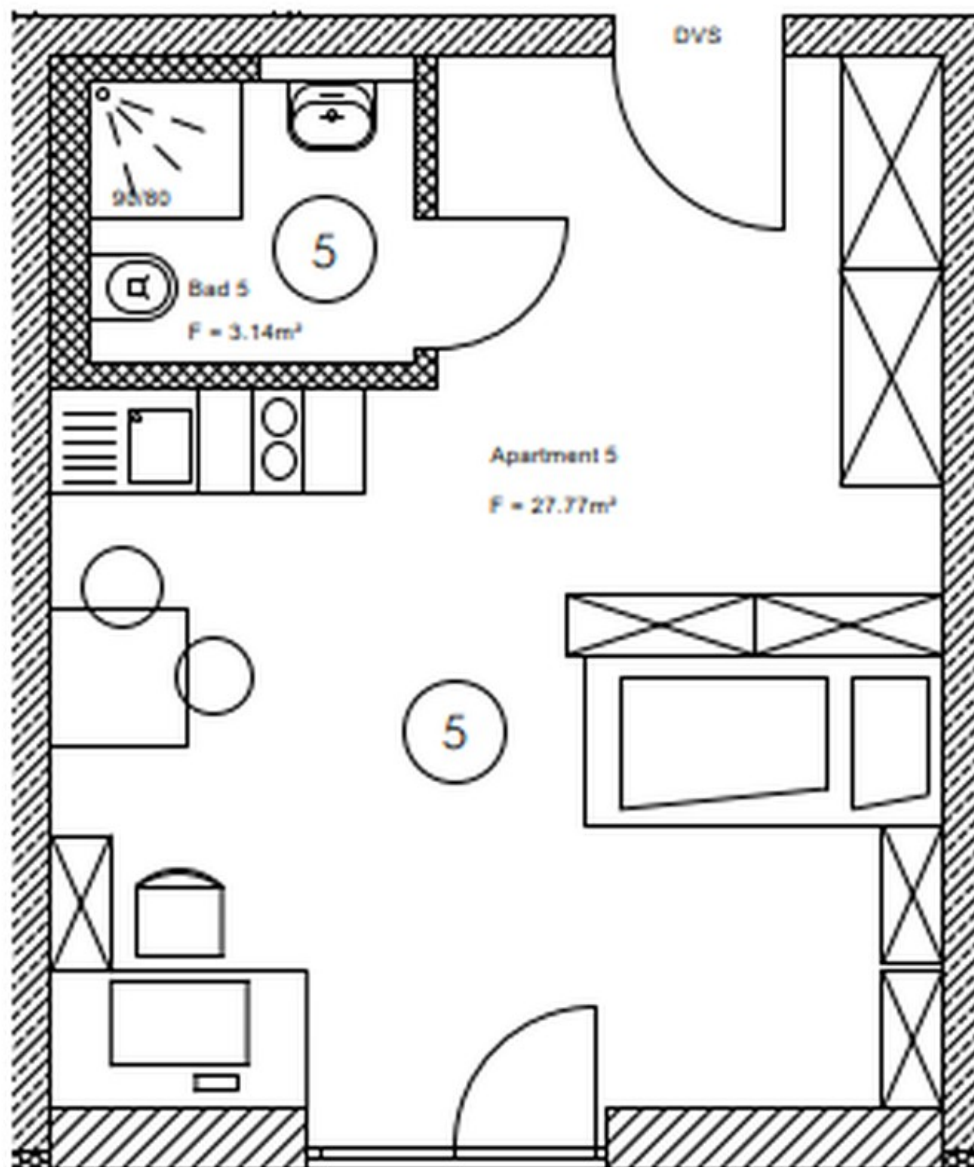


Exposé - Grundrisse



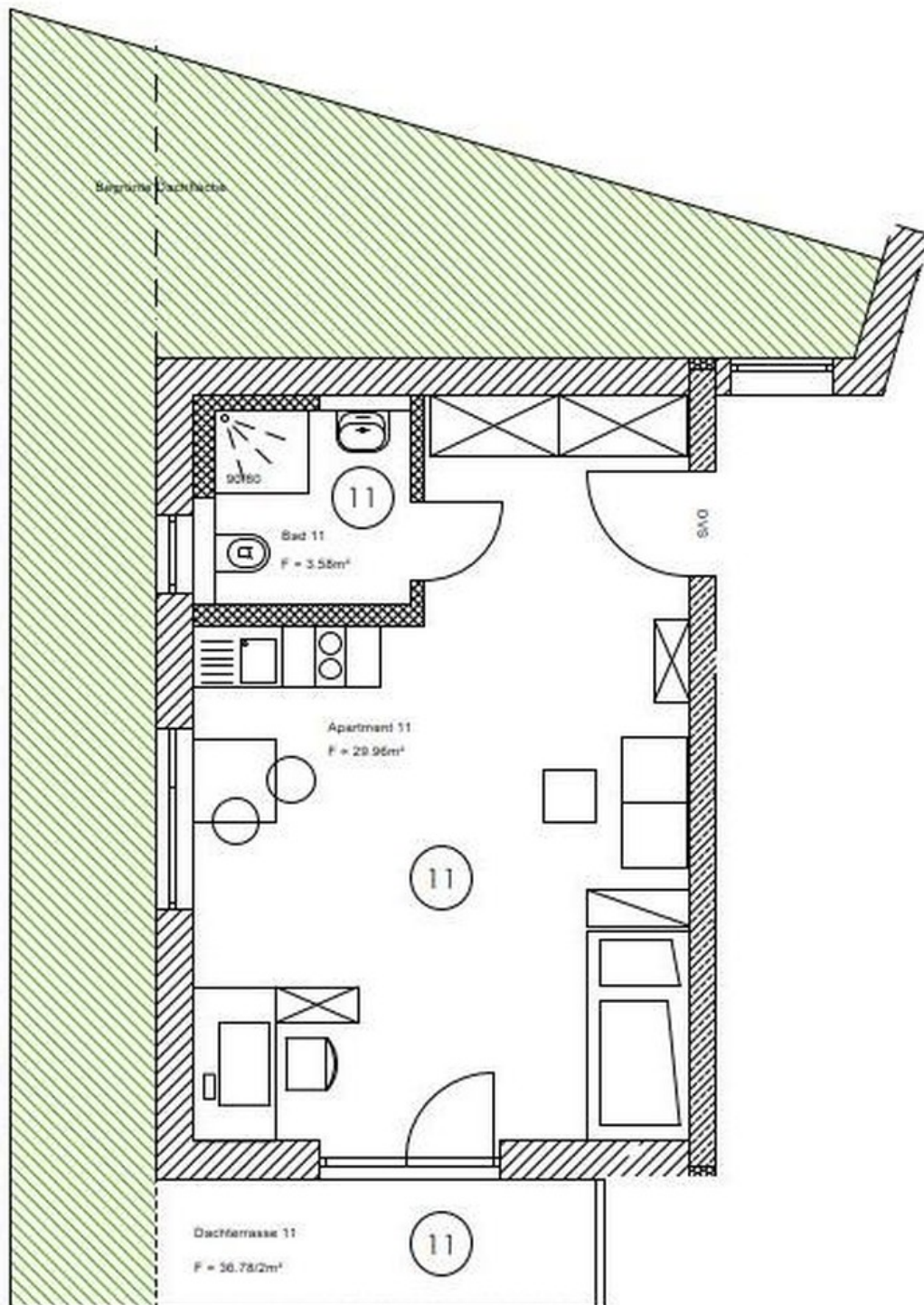
Grundriss Apartment № 1

Exposé - Grundrisse



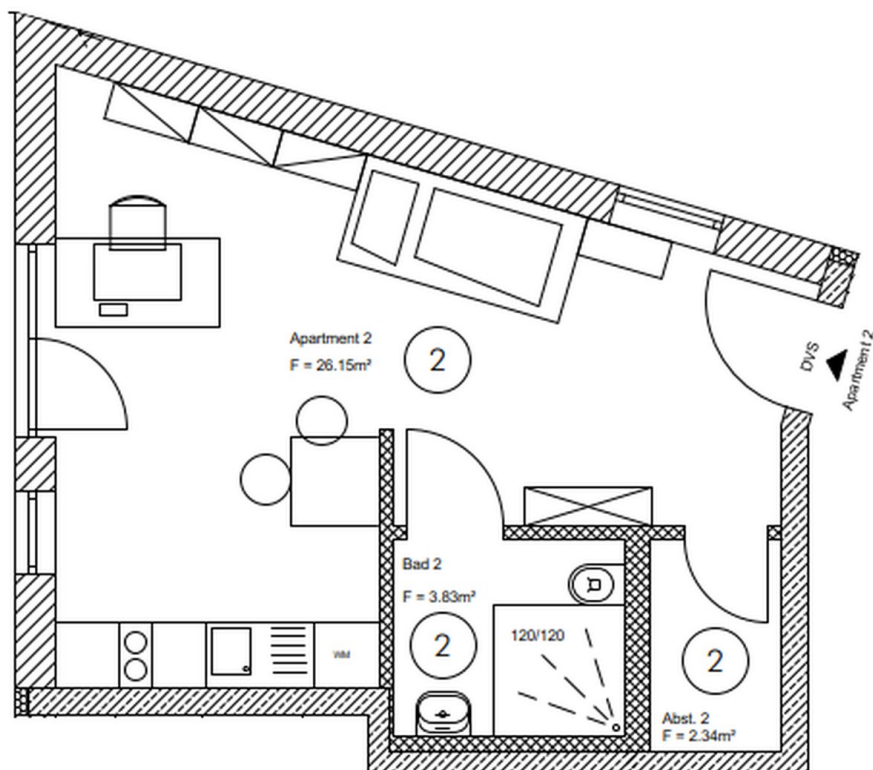
Grundriss Apartment № 5

Exposé - Grundrisse

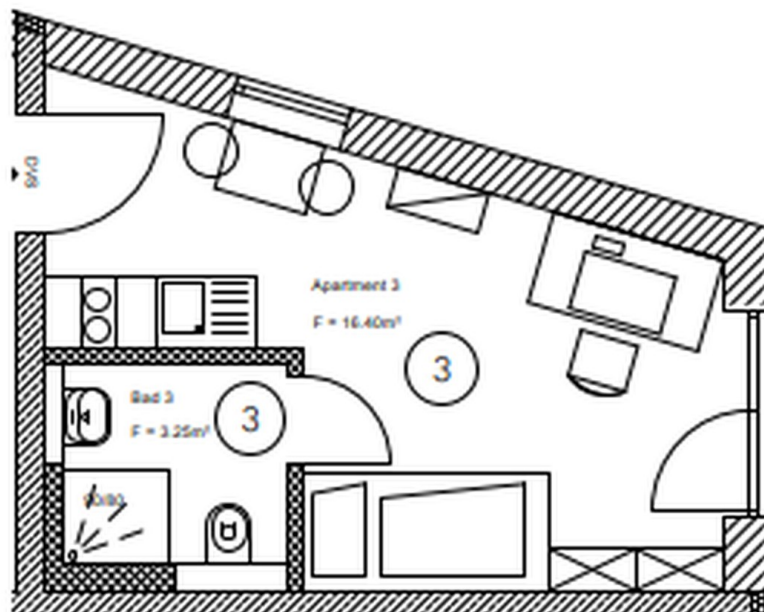


Grundriss Wohnung № 11

Exposé - Grundrisse

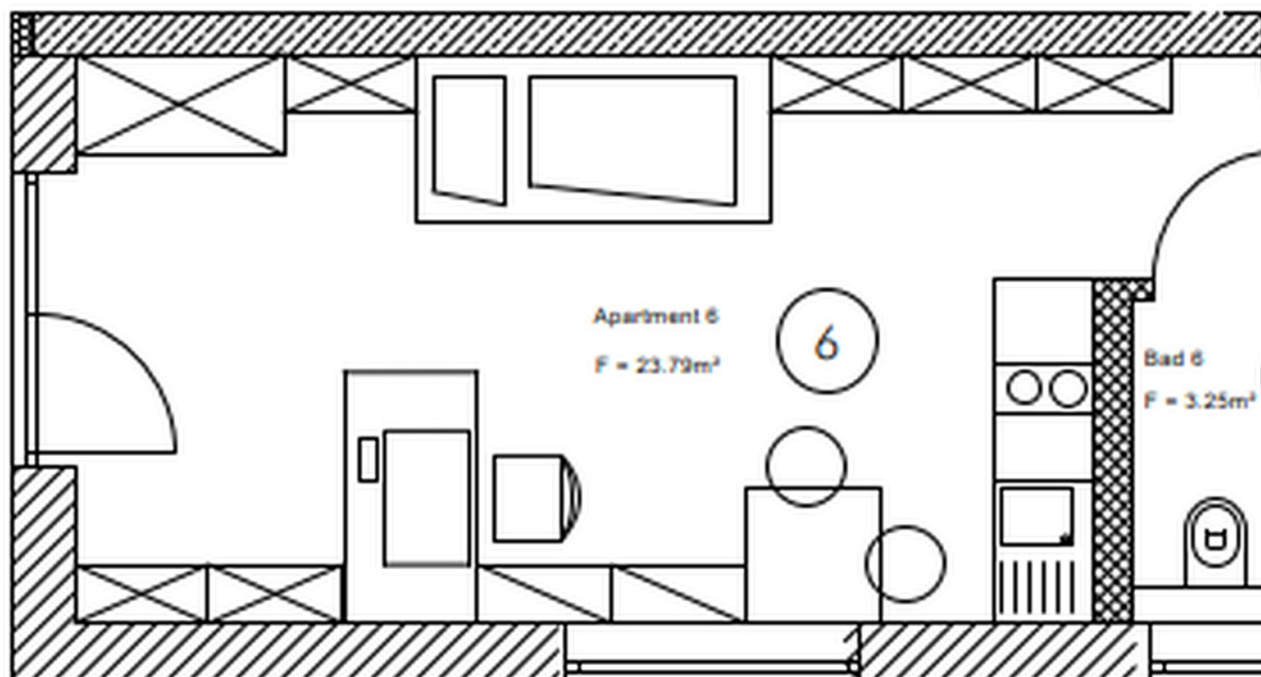


Grundriss Apartment № 2

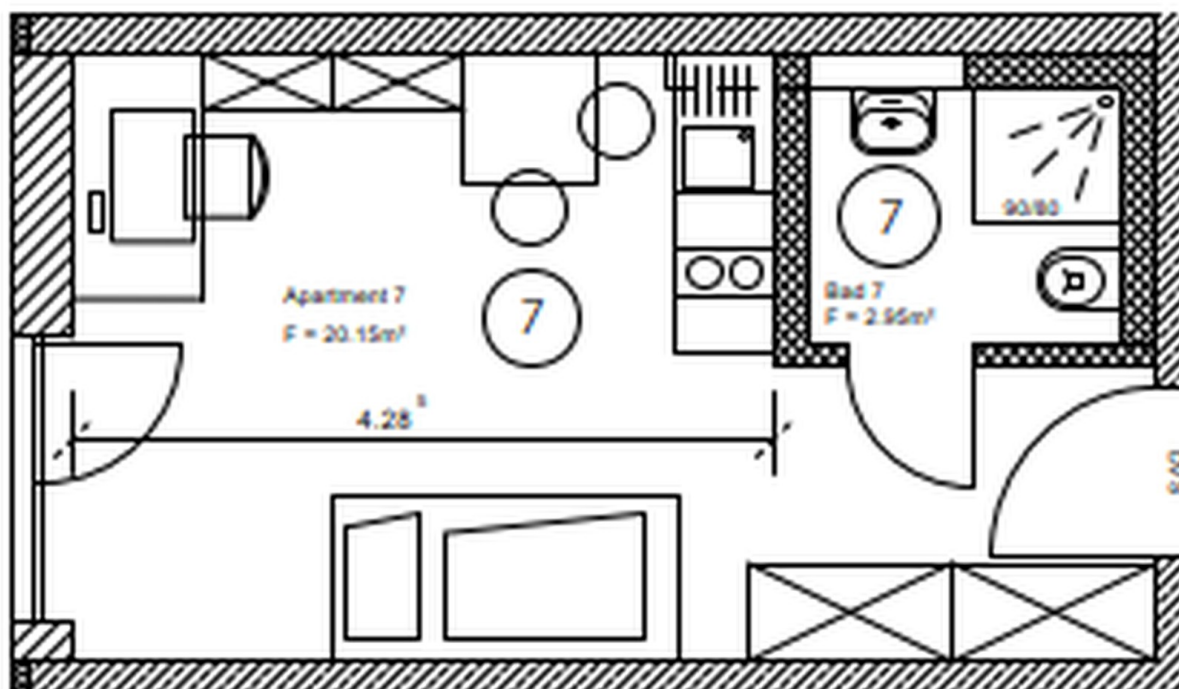


Grundriss Apartment № 3

Exposé - Grundrisse

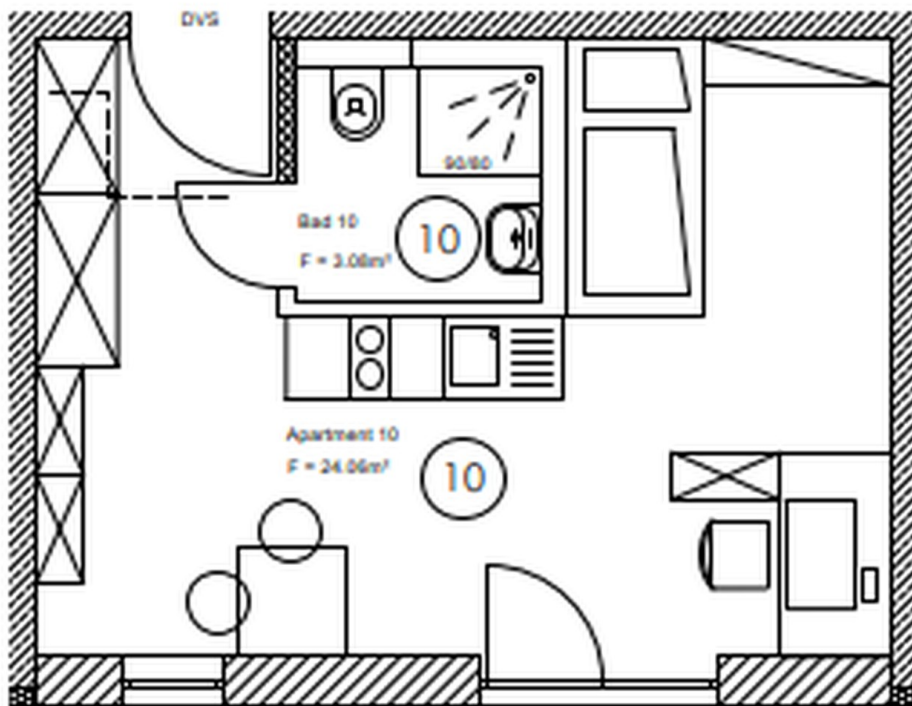


Grundriss Apartment № 6

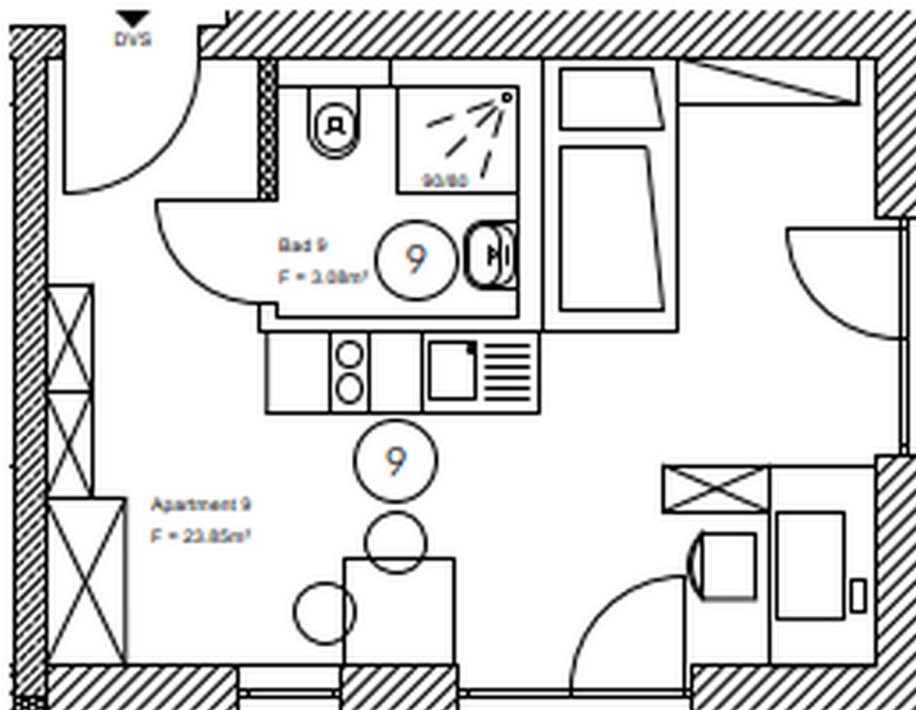


Grundriss Apartment № 7

Exposé - Grundrisse



Grundriss Apartment № 10



Grundriss Apartment № 9

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis (vorläufig)

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Gültig bis: **19.10.2035**

Vorschau
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Starzenbachweg 16 94469 Deggendorf		
Gebäudeteil ²			
Baujahr Gebäude ³	2025		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2025		
Anzahl der Wohnungen	11		
Gebäudenutzfläche (A _N)	458,9 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ³	Strom-Mix		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ³	Strom-Mix		
Erneuerbare Energien ³	Art: Umweltwärme	Verwendung:	Raumheizung + Warmwasserbereitung
Art der Lüftung ³	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ³	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁵	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (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 dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

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

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

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☐ Eigentümer

☒ Aussteller

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

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

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

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl.-Ing.(FH) Markus Amberger
IBA- bau & energie GmbH
Östlicher Stadtgraben 24
94469 Deggendorf



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum **20.10.2025**

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

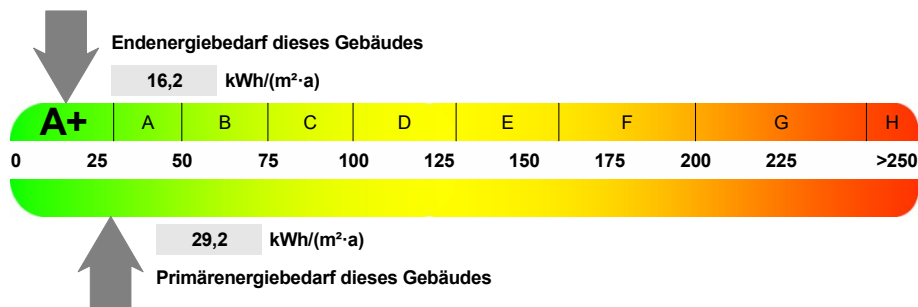
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen 9,1 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG ²

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 29,2 kWh/(m²·a) Anforderungswert 42,1 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T ³

Ist-Wert 0,30 W/(m²·K) Anforderungswert 0,40 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

☐ eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

16,2 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien ³ ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

☒ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

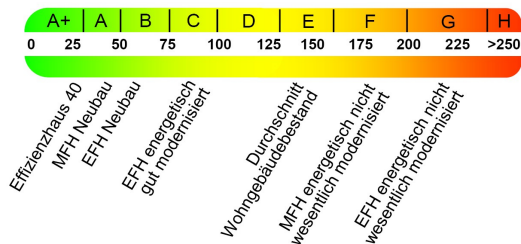
☒ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1,3,4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG ³

- ☐ 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 GEG

Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung ⁵	Anteil EE der Einzelanlage	Anteil EE aller Anlagen ⁷
Elektrische Wärmepumpe	99,9 %	100 %	99,9 %
Summe ⁸			99,9 %
<input type="checkbox"/> Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt ⁹			
Art der erneuerbaren Energie			Anteil EE ¹⁰
			%
			%
			%
Summe ⁸			%
<input type="checkbox"/> weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage			

Vergleichswerte Endenergie ⁴



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

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

³ Mehrfachnennung 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. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

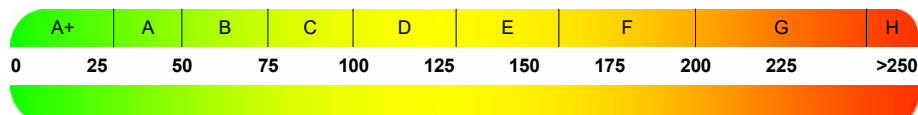
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



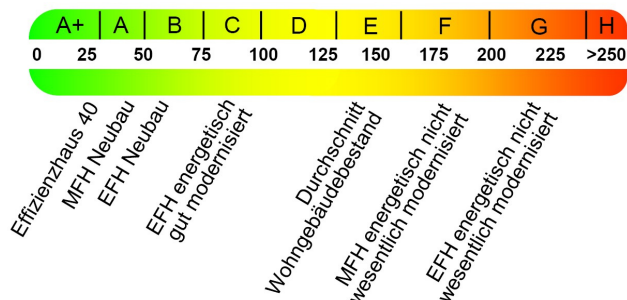
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

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

☐ weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



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 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 GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

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 Einträge im Anhang

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:

Dipl.-Ing.(FH) Markus Amberger, IBA- bau & energie GmbH
Östlicher Stadtgraben 24, 94469 Deggendorf

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16. Oktober 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 Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die 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.

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 zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbarem Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren 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