

# Der Energieausweis in Deutschland

Datum: Juni 2026



## Unser Leitfaden im Überblick



Der Energieausweis ist ein zentrales Dokument zur Bewertung der energetischen Qualität von Gebäuden. Er dient Eigentümern, Käufern, Mietern, Banken und Behörden als Informationsgrundlage über den zu erwartenden Energieverbrauch und die Energieeffizienz einer Immobilie. Die rechtlichen Grundlagen finden sich insbesondere im Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Dieser Leitfaden beschreibt Arten, Inhalte, Pflichten, Kosten, rechtliche Anforderungen sowie die wichtigen Entwicklungen rund um die europäische Gebäuderichtlinie (EPBD) mit Stand Juni 2026.

## Was ist ein Energieausweis?

Ein Energieausweis bewertet die energetische Qualität eines Gebäudes und ermöglicht einen übersichtlichen Vergleich mit anderen Gebäuden. Nach dem GEG kann er als **Energiebedarfsausweis** oder **Energieverbrauchsausweis** ausgestellt werden.

## Arten des Energieausweises

### Energiebedarfsausweis

- basiert auf einer technischen Analyse des Gebäudes
- berücksichtigt Gebäudehülle, Dämmung, Fenster, Heizungsanlage und Anlagentechnik
- liefert objektivere Ergebnisse
- vorgeschrieben bei älteren Gebäuden und Neubauten - Wenn das Gebäude älter als Baujahr 1978 ist (Ausnahme: Das Gebäude hat mehr als 4 Wohneinheiten, in diesem Fall darf auch ein Verbrauchsausweis erstellt werden)

### Energieverbrauchsausweis

- basiert auf den tatsächlichen Verbrauchsdaten der letzten Jahre
- Das Gebäude ist jünger als Baujahr 1977

- Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, das älter als Baujahr 1978 ist, aber 5 oder mehr Wohneinheiten bietet
- Wenn das Gebäude älter als Baujahr 1978 ist, es aber zwischenzeitlich nach der Wärmeschutzverordnung (WSV) saniert wurde
- günstiger in der Erstellung
- stärker vom Nutzerverhalten abhängig → eher subjektive Ergebnisse

Eine Ausnahme bilden denkmalgeschützte Immobilien, da für diese kein Energieausweis benötigt wird.

### **Gültigkeit**

Ein Energieausweis ist grundsätzlich zehn Jahre gültig. Bei bestimmten baulichen Änderungen kann jedoch ein neuer Ausweis erforderlich werden.

### **Pflichtfälle**

Ein Energieausweis wird insbesondere benötigt bei:

- Verkauf einer Immobilie
- Neuvermietung oder Verpachtung
- Neubauten
- bestimmten umfassenden Modernisierungen

### **Inhalt eines Energieausweises**

Typische Angaben umfassen:

- Gebäudeanschrift
- Baujahr des Gebäudes
- Baujahr der Heizungsanlage
- Energieträger (z. B. Gas, Fernwärme, Wärmepumpe)
- Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch
- Energieeffizienzklasse (A bis H)
- Modernisierungsempfehlungen
- Registriernummer und Ablaufdatum

## Energieeffizienzklassen

Die Effizienzklassen dienen einer schnellen Einordnung der energetischen Qualität. Effiziente Gebäude erreichen die oberen Klassen (z.Bsp. A), energetisch schwächere Gebäude die unteren Klassen.

## Aufbau

Seite	Inhalt
1	Allgemeine Angaben zum Gebäude
2	Energiebedarf oder Energieverbrauch mit Farbskala
3	Erläuterungen und Vergleichswerte
4	Modernisierungsempfehlungen
5	Zusätzliche Angaben (je nach Ausweisart)

## Kosten eines Energieausweises

Die Kosten variieren je nach Gebäudetyp, Datenlage und Ausweisart. Verbrauchsausweise (70€ bis 120€) sind meist günstiger als Bedarfsausweise (300€ bis 600€). Für komplexe Gebäude oder Vor-Ort-Aufnahmen können höhere Kosten entstehen.

## Bußgelder

Fehlende oder fehlerhafte Angaben bei Verkauf oder Vermietung können laut § 108 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) Bußgelder von bis zu 10.000€ nach sich ziehen. Daher sollten Eigentümer die Aktualität und Richtigkeit des Ausweises regelmäßig prüfen.

## **Ausstellungsberechtigte Berufsgruppen**

Folgende Fachkräfte dürfen den Ausweis ausstellen, sofern sie die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen (staatlich anerkannte Berufsqualifikation und entsprechende Zusatzqualifikation gemäß GEG):

- Architekten und Ingenieure: Fachleute aus den Bereichen Hochbau, Bauingenieurwesen, Technische Gebäudeausrüstung, Bauphysik, Maschinenbau oder Elektrotechnik.
- Handwerker: Meister aus dem Bau-, Ausbau- oder anlagentechnischen Gewerbe (z. B. Maurer, Zimmerer, Installateure).
- Techniker: Staatlich anerkannte Techniker mit dem Schwerpunkt Hochbau, Bauwesen oder Gebäudetechnik.
- Schornsteinfeger: Schornsteinfegermeister, die eine entsprechende Weiterbildung absolviert haben.
- Energieberater: Personen, die beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) oder der DENA (Deutsche Energie-Agentur) gelistet sind.

## **Entwicklungen im Jahr 2026**

Im Zusammenhang mit der europäischen Gebäuderichtlinie (EPBD) werden Energieausweise weiterentwickelt. Ziel ist eine bessere Vergleichbarkeit innerhalb der Europäischen Union.

Diskutierte bzw. bereits angestoßene Entwicklungen umfassen:

- stärkere Standardisierung der Bewertungssysteme
- erweiterte Informationen zu CO<sup>2</sup>-Emissionen
- stärkere Einbindung von Sanierungsempfehlungen
- digitale Register und verbesserte Nachverfolgbarkeit

## **Bedeutung für Eigentümer**

Die Energieeffizienz beeinflusst zunehmend:

- Immobilienwert
- Vermarktungschancen
- Finanzierungskonditionen

- Fördermöglichkeiten
- zukünftige Sanierungsstrategien

### **Fazit**

Der Energieausweis ist weit mehr als eine gesetzliche Pflicht. Er liefert wichtige Informationen über die energetische Qualität eines Gebäudes und gewinnt im Zuge der Energiewende und der europäischen Klimaziele weiter an Bedeutung. Eigentümer sollten die Dokumente aktuell halten, Modernisierungsempfehlungen prüfen und die Entwicklung der gesetzlichen Anforderungen regelmäßig beobachten.