



Der Energieausweis

Hintergründe, Daten und Empfehlungen zum
Energiebedarfs- und Energieverbrauchsausweis

Ziel und Einordnung

Ziel

Der Energieausweis schafft Vergleichbarkeit zwischen Immobilien: Kaufende und Mietende erkennen anhand der erfassten Daten, welchen Energiestandard ein Gebäude hat. Es gibt zwei Varianten: den Bedarfs- und den Verbrauchsausweis. Beide erfassen die energetischen Eigenschaften mit unterschiedlichen Kriterien. Der Energieausweis ist ein verpflichtendes Instrument zum Erreichen der Klimaziele 2045.

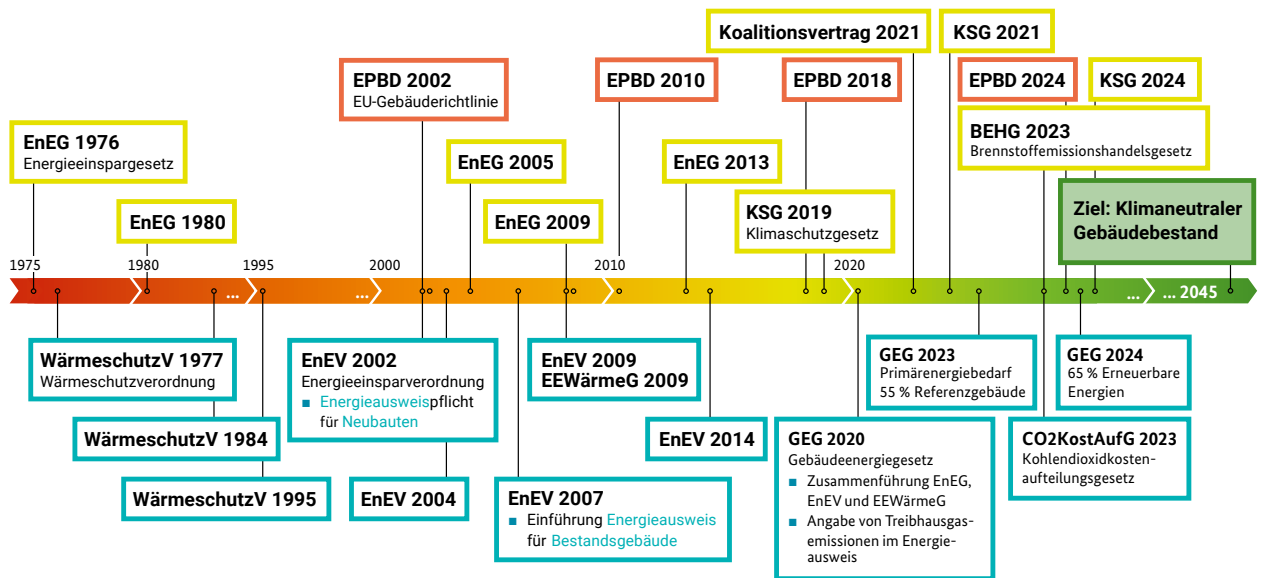
Hintergrund

In Europa entfallen rund 40 % des Energieverbrauchs, mehr als die Hälfte des Gasverbrauchs und 35 % der energiebedingten Treibhausgasemissionen auf den Gebäudesektor. Um den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen der EU in diesem Bereich merklich zu senken, wurde erstmals im Jahr 2002 die europäische Gebäuderichtlinie (EPBD) veröffentlicht. Diese verpflichtet alle EU-Mitgliedsstaaten u. a. dazu, Energieausweise für Gebäude einzuführen. In Deutschland besteht die Pflicht zur Ausstellung von Energieausweisen für Neubauten seit der Einführung der Energieeinsparverordnung (EnEV) im Jahr 2002. Mit Inkrafttreten der EnEV 2007 wurde der Energieausweis für Bestandsgebäude schrittweise eingeführt.

Im Jahr 2020 wurden die EnEV, das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und das Energieeinspargesetz (EnEG) im Gebäudeenergiegesetz (GEG) zusammengefasst. Änderungen, die den Energieausweis betreffen, waren u. a. die verpflichtende Angabe der Treibhausgasemissionen als äquivalente CO₂-Emissionen auf Grundlage der Primärenergie. Mit der Anfang 2023 in Kraft getretenen Novelle des Gebäudeenergiegesetzes ändern sich die Anforderungen an den Neubau für den Jahres-Primärenergiebedarf. Hier ergab sich eine Verschärfung von 75 % auf 55 % im Vergleich zum Referenzgebäude. Die Anforderungen an die Gebäudehülle blieben unverändert.

Auch mit der GEG-Novelle von 2024 wurde daran nichts geändert. Zusätzlich wurde die Nutzungspflicht für 65 % erneuerbare Energien bei jeder neu eingebauten Heizung in das GEG 2024 aufgenommen. Dafür musste das Energieausweisformular geringfügig angepasst werden.

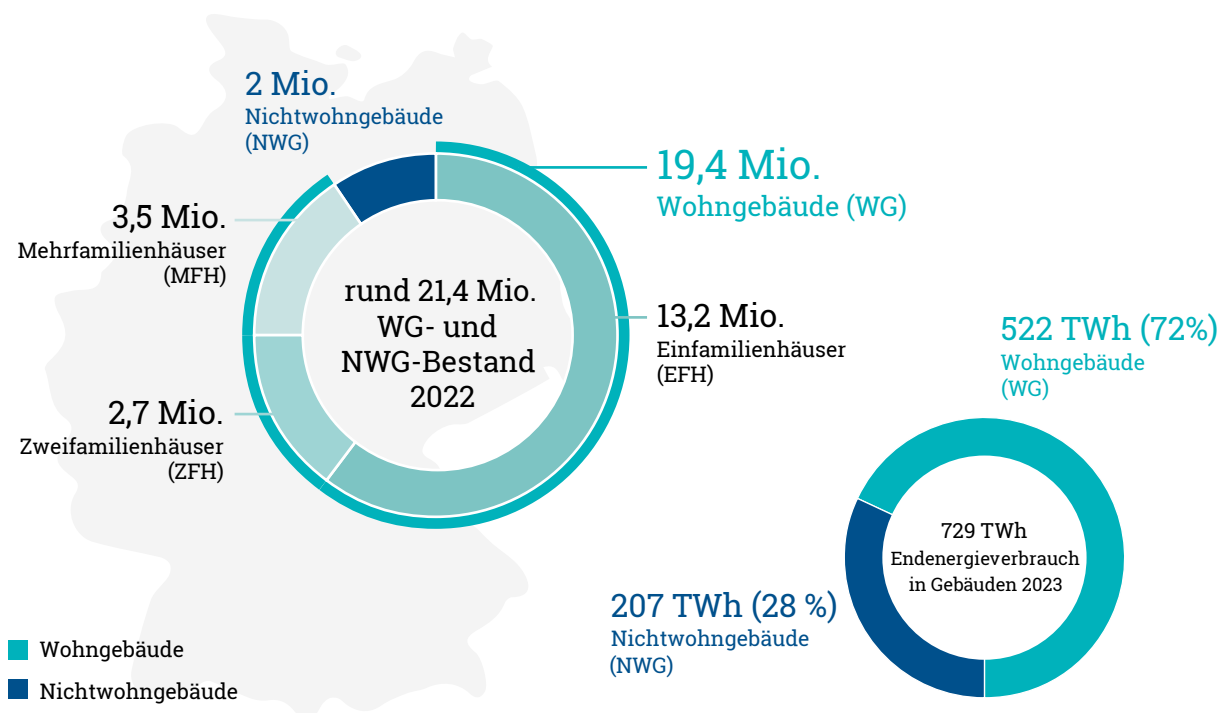
Historische Entwicklung Energiesparrecht Gebäude



Zahlen, Daten, Fakten zum Gebäudebestand

In Deutschland gab es 2022 rund 21,4 Mio. Gebäude. Davon sind 19,4 Mio. Wohngebäude (WG). Diese teilen sich auf in etwa 13,2 Mio. Einfamilienhäuser (EFH), rund 2,7 Mio. Zweifamilienhäuser (ZFH) und knapp 3,5 Mio. Mehrfamilienhäuser (MFH)¹. Die Anzahl der Nichtwohngebäude (NWG) lag bei fast 2 Mio. Gebäuden².

Der Endenergieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser bei Gebäuden betrug 2023 729 TWh. Auf Wohngebäude entfielen 2023 rund 72 % des Endenergieverbrauchs (522 TWh) des Gebäudebestandes. Der Verbrauch bei Nichtwohngebäuden lag bei 28 % oder 207 TWh. Dabei umfassen die NWG nur rund 9,3 % des gesamten Gebäudebestandes³.



¹ IWU (2022): ENOB:dataNWG - Schlussbericht. Darmstadt: Institut für Wohnen und Umwelt. Abgerufen von: <https://www.datanwg.de/downloads/schlussbericht/>

² Destatis (2024): Zensus 2022. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt. Abgerufen von: <https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online>

³ AGE 2024: AGE – Zusammenfassung Anwendungsbilanzen für die Endenergiesektoren 2011 bis 2023. Berlin: AG Energiebilanzen e.V.. Abgerufen von: <https://ag-energiebilanzen.de/daten-und-fakten/anwendungsbilanzen/>

Energieausweis – kurz und knapp

Allgemeine Ziele und Bedingungen

Der Energieausweis enthält Informationen für (potenzielle) Mietende und Kaufende über den energetischen Zustand eines Gebäudes und über energetische Modernisierungsmaßnahmen. Bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung mittels Immobilienanzeigen ist die Person, die verkauft, vermietet, verpachtet bzw. die Immobilienmaklerin oder der Immobilienmakler in der Pflicht, die wichtigsten Angaben mitzuveröffentlichen.

Dafür braucht es einen Energieausweis:

- Neubau
- Änderung der Außenbauteile (Flächenanteil > 10 %)
- Verkauf
- Erbbaurecht gegründet oder übertragen
- Vermietung, Verpachtung
- Öffentliche Gebäude mit Publikumsverkehr

Ausstellung von Energieausweisen:

- Einheitliche Voraussetzungen für Bestandsgebäude und Neubauten, Wohngebäude und Nichtwohngebäude
- Ausgebildete Fachleute (u. a. Handwerksmeisterinnen/-meister, staatlich geprüfte Technikerinnen/Techniker, Ingenieurinnen/Ingenieure, Architektinnen/Architekten)
- Zum Beispiel: mehr als 20.000 eingetragene Energieeffizienzexperteninnen und -experten für die Förderprogramme des Bundes zur Energieeffizienz in Wohn- und Nichtwohngebäuden

- Personen, die die Qualifikationsprüfung Energieberatung des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle erfolgreich abgeschlossen haben

Allgemeine Eingabedaten:

- Angaben zum Gebäude
- Angaben zur Art der Nutzung erneuerbarer Energien
- Angaben zur Heizungsanlage und Warmwasserbereitung
- Strengere Sorgfaltspflicht für Ausstellende bei der Datenermittlung
- Verpflichtende Vor-Ort-Begehung von Bestandsgebäuden; Alternative: geeignete Bildaufnahmen

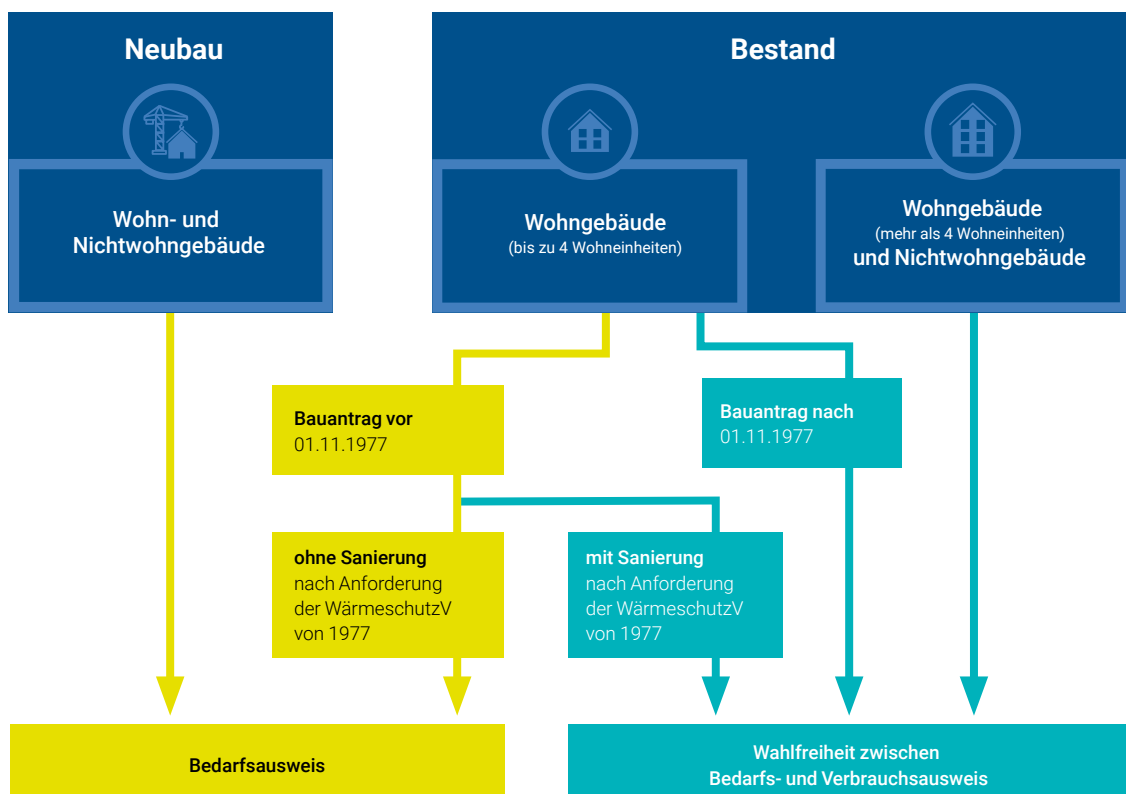
Allgemeine Ergebnisse:

- Bei Wohngebäuden: Effizienzklasse
- Treibhausgasemissionen auf Basis des Endenergiebedarfs/-verbrauchs
- Vorschläge zu Modernisierungsmaßnahmen
- Inspektionspflichtige Klimaanlage mit Fälligkeitsdatum der nächsten Inspektion

Einstieg in die Sanierung:

- Beim Verkauf und bei umfangreichen Änderungen an bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern müssen obligatorische Energieberatungen durchgeführt werden

Energiebedarfs- oder Energieverbrauchsausweis?



	Energiebedarfsausweis	Energieverbrauchsausweis
Was steht im Mittelpunkt?	Energetische Qualität des Gebäudes	Energieverbrauch der Nutzenden des Gebäudes
Was wird analysiert?	Energetischer Zustand der Gebäudehülle (Wände, Fenster, Dach etc.) und der Anlagentechnik (Heizung, Warmwassererzeugung, Lüftungs- und Klimatechnik, Beleuchtung bei Nichtwohngebäuden)	Energieverbräuche für Wärme und Strom (nur Nichtwohngebäude) basierend auf dem Nutzendenverhalten in einem bestimmten Gebäude
Erforderliche Daten	Bauphysikalische Merkmale des Gebäudes und Parameter der Anlagentechnik	Verbrauchsdaten mindestens der letzten drei Abrechnungsperioden für Heizung, Warmwasser und Strom (nur Nichtwohngebäude); Ende des jüngsten Zeitraums darf nicht mehr als 18 Monate zurückliegen
Ergebnisse	Endenergiebedarf, Primärenergiebedarf, Transmissionswärmeverluste, Treibhausgasemissionen	Endenergieverbrauch, Primärenergieverbrauch, mittlere U-Werte, Treibhausgasemissionen
Vorteile	■ Energetische Qualität des Gebäudes unabhängig von Nutzenden ■ Bessere Vergleichbarkeit von Gebäuden ■ Grundlage zum Einstieg in die Sanierung	■ Einfachere Datenerhebung ■ Aussagen zu den ungefähren Energiekosten der untersuchten Nutzenden sind ableitbar
Nachteile	■ Aufwendigere Datenerhebung verursacht höhere Kosten	■ Werte sind von Nutzenden abhängig ■ Aussage über energetische Qualität von Gebäuden ist eingeschränkt, Vergleichbarkeit verschiedener Gebäude damit schwierig

Anforderungen an Heizungsanlagen

Zentraler Punkt des GEG 2024 ist der § 71 „Anforderungen an Heizungsanlagen“: „Eine Heizungsanlage darf zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme [...] erzeugt“. Dies gilt entsprechend auch für Heizungsanlagen, die in Gebäudenetze einspeisen.

In den §§ 71b bis 71h sind die Optionen für Heizungsanlagen beschrieben, mit denen die Pflicht erfüllt werden kann. Wenn eine der genannten Optionen verwendet wird, ist keine gesonderte Berechnung anzufertigen. Falls eine von den beschriebenen Optionen abweichende Heizungsanlage eingebaut werden soll, ist auf Basis der DIN V 18599: 2018-09 ein Nachweis darüber zu erstellen, dass die eingebaute Heizungsanlage mindestens 65 % der bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt.

Die 65%-EE-Regel gilt seit dem 01.01.2024 und zunächst nur für Neubauten in Neubaugebieten. Für Heizungen in Neubauten außerhalb von Neubaugebieten und in allen Bestandsgebäuden gelten die Regelungen zum Einsatz erneuerbarer Energie erst, wenn die Fristen für die Erstellung der kommunalen Wärmepläne ablaufen. Die kommunale Wärmeplanung muss in Kommunen ab 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bis zum 30.06.2026 und in kleineren Kommunen bis zum 30.06.2028 erfolgen. Wenn bis zu den jeweiligen Fristen keine Wärmeplanung stattgefunden hat, werden die Gebiete so behandelt, als läge eine Wärmeplanung vor.

Der Betrieb von Heizungsanlagen, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen laufen und den Anforderungen nicht genügen, unterliegt zusätzlichen Kriterien. Dies gilt, wenn die Anlagen vor dem 30.06.2026 bzw. 30.06.2028 oder innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe der Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum Wärme- oder Wasserstoffnetzausbau eingebaut werden.

Diese Anlagen müssen

- ab dem 01.01.2029 mit mindestens 15 %,
- ab dem 01.01.2035 mindestens 30 % und
- ab dem 01.01.2040 mindestens 60 %

der bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff bzw. daraus hergestellten Derivaten erzeugen.

Vor Einbau einer solchen Anlage ist eine Beratung zu einer möglichen Unwirtschaftlichkeit erforderlich. Mit der Beratung soll nach § 71(11) auf mögliche Kostenrisiken beim Einbau solcher Heizungsanlagen, insbesondere auch aufgrund ansteigender Kosten für CO₂-Emissionen, hingewiesen werden.

Bilanzierung nur noch nach DIN V 18599

Seit dem 01.01.2024 muss die Berechnung des Energiebedarfs bei Wohn- und Nichtwohngebäuden verpflichtend mittels der Norm DIN V 18599 erfolgen. Die alternative Berechnungsmöglichkeit für Wohngebäude nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10/12 ist zum 31.12.2023 außer Kraft getreten.

Neuer Energieausweis

Die Erfüllungsoptionen zur Erzeugung erneuerbarer Wärme werden nun auch im Energieausweis abgebildet. Daher haben das Bundesministerium für Wirtschaft und

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien?: ☐ 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 GEG³

- ☐ 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 Wärmerbereitstellung %:	Anteil EE ⁶ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
	%	%	%
	%	%	%
Summe ⁸ :			%

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
	%
	%
Summe ⁸ :	

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Angaben zur Nutzung von erneuerbaren Energien im Energieausweis

Klimaschutz (BMWK) und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) am 08.12.2023 im Bundesanzeiger die Bekanntmachung der Muster von Energieausweisen veröffentlicht. Auf Seite 2 enthält der Energieausweis demnach ein neues Feld für die Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Fazit

Der Energieausweis ist ein wichtiges Instrument, um den Anteil von energieeffizienten Gebäuden am Markt zu erhöhen. Er gibt die Energieeffizienz eines Gebäudes möglichst objektiv wieder und hilft dabei, Modernisierungsmaßnahmen, die die Effizienz erhöhen, vorzuschlagen. Es gilt jedoch mehrere Herausforderungen zu bewältigen, um das Marktvertrauen zu stärken und Investitionen in energieeffiziente Gebäude anzuregen. Dazu gehören beispielsweise eine höhere Aussagekraft der Ausweise, eine bessere Qualität der Modernisierungsempfehlungen sowie angemessene Kosten der Ausstellung und eine Vereinheitlichung der Berechnungsverfahren für die verbesserte Vergleichbarkeit der Ausweise untereinander.

Die unterschiedlichen Ausstellungsarten der Energieausweise nach Bedarf oder Verbrauch erfüllen unterschiedliche Bedürfnisse der Marktakteureinnen und -akteure, z. B. Vergleichbarkeit des Gebäudeenergiebedarfs bzw. Kostenabschätzung über die Verbrauchsdaten. Aus diesem Grund ist es wichtig, die Art des Ausweises zu kennen, um den Energiebedarf bzw. -verbrauch in einem angemessenen Zusammenhang zu betrachten.

Die Modernisierungsempfehlungen im Energieausweis können ein erster Anhaltspunkt für eine Sanierung sein. Jedoch sollte eine umfassende energetische Betrachtung des Gebäudes durch eine Energieberaterin oder einen Energieberater erfolgen. Die Umsetzung kann z. B. mittels eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP) im Rahmen des Förderprogramms „Energieberatung für Wohngebäude“ erfolgen.

Haben Sie konkrete Fachfragen?

Sie haben Fragen zum Gebäudeenergiegesetz, individuellen Sanierungsfahrplan, zur Bilanzierung oder ähnlichen Fachthemen?

Rufen Sie unsere Expertinnen und Experten an:

Montag und Donnerstag: **10 bis 12 Uhr**

Mittwoch: **10 bis 12 Uhr sowie 14 bis 16 Uhr**

Telefon: **030-66 777-881**

Individueller Sanierungsfahrplan



In Abgrenzung zu den Modernisierungsvorschlägen im Energieausweis wird im individuellen Sanierungsfahrplan (ISFP) in einer umfassenden Sanierungsberatung ein Gesamtüberblick zum Gebäude gegeben und ein sinnvoller Weg der energetischen Sanierung bis hin zum Gebäude mit dem geringsten Energieverbrauch dargestellt. Zielgruppen sind Eigentümer und Bauherren, die Interesse an einer umfangreichen Sanierung haben. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) fördert den Sanierungsfahrplan im Rahmen des Förderprogramms „Energieberatung für Wohngebäude“ mit Zuschüssen.

Weitere Informationen unter:

www.gebaeudeforum.de/realisieren/isfp/

Informationen zu Energieberatungen des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)

Gebäudeforum klimaneutral



Das Gebäudeforum klimaneutral der Deutschen Energie-Agentur (dena) ist eine zentrale Plattform für qualitätsgesicherte Informationen rund um klimaneutrale Gebäude und Quartiere. Durch die Bündelung und Verbreitung von Fachwissen bietet das Gebäudeforum einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der ambitionierten Klimaziele.

Weitere Informationen unter:

www.gebaeudeforum.de

Impressum

Herausgeber:

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Chausseestraße 128 a, 10115 Berlin
Tel.: + 49 30 66 777-0
Fax: + 49 30 66 777-699
Internet: www.dena.de



Redaktion dena:

Arne Höllen

Bildnachweis:

Titelbild – Silke Reents

Konzeption und Gestaltung:

Heimrich & Hannot GmbH

Stand:

03/2025

Alle Rechte sind vorbehalten.

Die Nutzung steht unter dem Zustimmungsvorbehalt der dena.

Bitte zitieren als:

Deutsche Energie-Agentur (Hrsg.)
(dena, 2025) „Der Energieausweis
Hintergründe, Daten und
Empfehlungen zum Energiebedarfs-
und Energie-verbrauchsausweis“



**Bundesministerium
für Wirtschaft
und Klimaschutz**

Die Veröffentlichung dieser Publikation erfolgt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unterstützt die Bundesregierung in verschiedenen Projekten zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele im Rahmen der Energiewende.