Energieausweis - Wohngebäude

Auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung nach § 81 Gebäudemodernisierungsgesetz vom 08.08.2020 (BGBl. S. 1728), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Basisdaten

Adresse
Längere-Mustermannstr. 7A
12345 Längere-Musterstadt

Nutzungsart
Wohngebäude

Gebäudekategorie
Einfamilienhaus

Registriernummer
HH-2026-012345678

Baujahr
1972

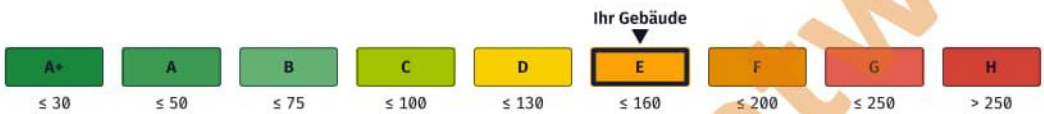
Nutzfläche
140 m2

Wohneinheiten
1

Energetische Qualität

Der Endenergiebedarf Ihres Gebäudes bezogen auf die Gebäudenutzfläche (A_N) liegt bei **138** kWh/(m²·a).

Ihr Gebäude entspricht damit der Effizienzklasse **E**.



Primärenergie
22,7 MWh/a

Primärenergie spezifisch
162 kWh/(m²·a)

Endenergie
21,8 MWh/a

Endenergie spezifisch
156 kWh/(m²·a)

Nutzenergie spezifisch
82 kWh/(m²·a)

Betriebsbedingte Treibhausgasemissionen
45 kg CO_2e/(m²·a)

Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen (Phasen A-C)
k.A.

Energieerzeugung

Heizung & Warmwasser

Baujahr: 1972
Niedertemperatur-fähigkeit: Nein

- [ ] Biomasse
- [ ] Direktstrom
- [ ] Erdgas
- [ ] Fernwärme
- [x] Heizöl
- [ ] Wärmepumpe
- [ ] Sonstige

Erneuerbare Energien
(am Standort erzeugt)

Wärme
Solarthermie
2,2 MWh/a

Strom
Photovoltaik
0,6 MWh/a

Anteil Endenergie
11% (2,8 MWh/a)

Raumklima und Anlagen

Lüftung

- [ ] Anlage mit WRG
- [ ] Anlage ohne WRG
- [x] Freie Lüftung
- [ ] Schachtlüftung

Sommerlicher Wärmeschutz

- [x] Eingehalten (§ 14)
- [ ] Keine Anforderung

Kühlung

- [ ] Gelieferte Kälte
- [x] Keine
- [ ] Passiv
- [ ] Strom
- [ ] Wärme

Inspektionspflichtige Anlagen
Ja

Gebäude reagiert auf externe Signale
Nein

Informationen zum Aussteller und Energieausweis

Name des Ausstellers
Max Mustermann
Energieberatung GmbH

Ausstellungsdatum
14.04.2027

Ablaufdatum
13.04.2037

Adresse des Ausstellers
Beispielweg 12, 10115 Berlin

Anlass der Ausstellung
Verkauf

Berechnungsverfahren
§§ 21, 32 GModG

Vorläufiger Entwurf

Energieausweis - Wohngebäude

Auf der Grundlage einer energetischen Bilanzierung nach § 81 Gebäudemodernisierungsgesetz vom 08.08.2020 (BGBl. S. 1728), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.

Basisdaten

Adresse	Nutzungsart	Gebäudekategorie	Registriernummer
Längere-Mustermannstr. 7A 12345 Längere-Musterstadt	Wohngebäude	Einfamilienhaus	HH-2026-012345678
	Baujahr	**Nutzfläche**	**Wohneinheiten**
	1972	140 m2	1

Komponente	Empfohlene Modernisierungsmaßnahme	Einsparpotenzial Energie & Treibhausgase
Außenwand	Außenwand dämmen (U-Wert 0,24 W/(m²K) oder besser).	HOCH
Dach	Dach dämmen (U-Wert 0,24 W/(m²K) oder besser).	MITTEL
Fenster	Fenster austauschen (U-Wert 1,3 W/(m²K) oder besser).	MITTEL
Unterer Gebäudeabschluss	Keine zusätzliche Maßnahme notwendig.	-
Heizung	Heizungstausch und Heizungsoptimierungen (Hydraulik und Temperaturen) prüfen.	SEHR HOCH
Wärmeverteilung	Keine zusätzliche Maßnahme notwendig.	-
Warmwasser	Keine zusätzliche Maßnahme notwendig.	-
Photovoltaik	Keine zusätzliche Maßnahme notwendig.	-
Lüftung	Lüftung mit Wärmerückgewinnung nachrüsten.	MITTEL

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis

Die Verbesserung der Raumluftqualität durch energetische Effizienzmaßnahmen (z. B. der Einbau kontrollierter Lüftungssysteme in Verbindung mit einer dichten Gebäudehülle) beeinflusst den Komfort und die Wohngesundheit äußerst positiv.

Hier können weitere Erläuterungen und Empfehlungen durch Energieberatende vermerkt werden.

NATIONALE KONTAKTSTELLE

Für Informationen und unabhängige Beratung der Umsetzung Ihrer energetischen Modernisierung scannen Sie den QR-Code oder besuchen Sie → Linktext

Vorläufiger Entwurf

Energieausweis - Wohngebäude

1 Wozu dieser Energieausweis dient

Dieser Energieausweis informiert über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes. Er erlaubt eine Beurteilung und einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden, trifft aber keine Aussage über einzelne Wohnungen oder sonstige Nutzungseinheiten und auch nicht über die tatsächlichen Energiekosten einzelner Nutzender; diese hängen maßgeblich vom individuellen Nutzungsverhalten, von der Witterung und von den Energiepreisen ab. Der Energieausweis dient der Information nach § 79 Absatz 1 GModG.

2 Grundlage von Energieausweisen

Ein Energieausweis auf der **Grundlage einer energetischen Bilanzierung** beruht auf der rechnerischen Ermittlung des Endenergiebedarfs unter standardisierten Randbedingungen für Klima und Nutzung. Der ausgewiesene Wert dient als Indikator für die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Aufgrund der standardisierten Bedingungen erlaubt er keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Ein Energieausweis auf der **Grundlage des erfassten Endenergieverbrauchs** beruht auf Verbrauchsdaten von Heizung und Warmwasser über zwei Jahre. Zur besseren Vergleichbarkeit wird der Teil der Heizenergie anhand von Klimafaktoren des Deutschen Wetterdienst witterungsbereinigt. Zusätzlich findet eine Berücksichtigung des typischen Nutzungsverhaltens einschließlich längerer Leerstände statt. Der ausgewiesene Wert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungs- und Warmwasseranlage, ist jedoch maßgeblich von der konkreten Nutzung und dem individuellen Verhalten der bisherigen Bewohnenden abhängig. Trotz der vorgenommenen Korrekturen ist ein genauer Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch nicht möglich.

3 Nutzenergie, Endenergie und Primärenergie

Die drei ausgewiesenen Energiekennwerte bauen aufeinander auf: **Nutzenergie** ist die Energie, die im Gebäude gebraucht wird, um die Räume zu heizen, zu kühlen, Warmwasser bereitzustellen und ggf. mechanisch zu lüften. **Endenergie** ist die Energiemenge, die der jeweiligen Anlagentechnik dafür zugeführt werden muss. Sie umfasst zusätzlich die Verluste der Anlagentechnik bei Erzeugung, Speicherung, Verteilung und Übergabe. Die Endenergie ist der Kennwert, der dem erwartbaren Energiebezug am nächsten kommt und auf erwartbare Energiekosten schließen lässt. Die Endenergie wird brennwertbezogen ausgewiesen. **Primärenergie** berücksichtigt darüber hinaus den Aufwand für Gewinnung, Umwandlung und Transport des jeweiligen Energieträgers (Vorkette). Sie wird mit den Primärenergiefaktoren der Anlage 4 GModG bestimmt. Die Primärenergiefaktoren für aus dem Netz bezogenen Strom und fossile Brennstoffe sind grundsätzlich höher als die für biogene Brennstoffe und Umweltenergie.

4 Bezugsfläche und Vergleichbarkeit von Energieausweisen

Die flächenbezogenen Angaben dieses Energieausweises beziehen sich auf die Nutzfläche. Als Nutzfläche gilt die beheizte oder gekühlte Nettoraumfläche nach DIN 277: 2021-08 (§ 3 Absatz 1 Nummer 26 GModG). Ausgenommen hiervon ist der Flächenbezug für die Bestimmung der Energieeffizienzklasse. Für die Bestimmung der Energieeffizienzklasse bei Wohngebäuden wird die Endenergie mit Bezug auf die Gebäudenutzfläche (AN) nach DIN/TS 18599: 2025-10 herangezogen. Beim Vergleich von Kennwerten und Energieausweisen muss daher stets beachtet werden, auf welche Bezugsfläche sich die jeweiligen Quadratmeterangaben und Kennwerte beziehen. Ist die **Nutzfläche nach § 82 Abs. 2** berechnet worden, war die Nutzfläche eines Gebäudes nicht bekannt und wurde pauschal aus der Wohnfläche abgeleitet. Dadurch können die flächenbezogenen Kennwerte zusätzlich variieren.

5 Energieeffizienzklasse

Die Energieeffizienzklasse dieses Wohngebäudes ergibt sich unmittelbar aus dem ausgewiesenen Endenergiekennwert (die Endenergie des Gebäudes bezogen auf die Gebäudenutzfläche (AN)) nach der Klasseneinteilung der Anlage 10 GModG. Die Klassen reichen von A+ (sehr geringer Energiebedarf) bis H (sehr hoher Energiebedarf). Anhand der definierten Energieeffizienzklassen können Wohngebäude miteinander verglichen werden. Dabei kann auch berücksichtigt werden, auf welcher Grundlage der Kennwert und die Effizienzklasse ermittelt wurden.

6 Treibhausgasemissionen

Dieser Energieausweis weist Treibhausgasemissionen in Kilogramm Kohlendioxid-Äquivalent pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr aus. Die Berechnung der **betriebsbedingten Treibhausgasemissionen** erfolgt mit den Emissionsfaktoren der Anlage 9 GModG. Ausgewiesen werden damit die Emissionen, die durch die Energieversorgung des Gebäudes im laufenden Betrieb entstehen.

Die **Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen** eines Gebäudes umfassen als Gesamtsumme der Lebenszyklusphasen A bis C auch die Emissionen aus der Herstellung und dem Transport der Bauprodukte, den Tätigkeiten auf der Baustelle, dem Ersatz von Bauprodukten sowie dem Rückbau und der Entsorgung. Grundlage für den ausgewiesenen Wert ist der Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus nach § 88b GModG. Betriebsbedingte und Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen sind unterschiedlich abgegrenzte Größen und dürfen nicht addiert werden. Die Bilanzbezugsfläche (BBF) kann von der thermisch konditionierten Nutzfläche nach DIN 277 abweichen, da sie unkonditionierte Flächen umfasst. Die Lebenszyklus-Treibhausgasemissionen werden auf eine angenommene Nutzungsdauer des Gebäudes von 50 Jahren bezogen. (Ermittlungspflicht: ab dem 1. Januar 2028 für neu zu errichtende Gebäude mit mehr als 1.000 Quadratmetern Nutzfläche, ab dem 1. Januar 2030 für alle neu zu errichtenden Gebäude).

7 Modernisierungsempfehlungen

Die kurz gefassten fachlichen Empfehlungen geben Hinweise auf geeignete Verbesserungsmöglichkeiten der Komponenten des Gebäudes (§ 84 GModG). Sie entfallen bei Energieeffizienzklasse A oder A+. Die Modernisierungsempfehlungen werden aus den Angaben dieses Energieausweises und der Maßnahmenbibliothek aus der Bekanntmachung der Muster für Energieausweise (gem. § 85 Absatz 3 GModG) abgeleitet. Weiterhin sind individuelle Sanierungsempfehlungen unter „Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis" möglich.

Die ausgewiesenen Einsparungen sind Abschätzungen unter Standardbedingungen, keine Zusicherung und nicht addierbar. Generell sollte vor der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen eine Energieberatung in Betracht gezogen werden. Die ausgewiesenen Maßnahmen sollten fachlich geprüft und geplant werden – insbesondere in Hinblick auf Bausubstanz, Feuchteschutz, Lüftung und Reihenfolge der Maßnahmen sowie Denkmalschutz (§ 105 GModG), Bauordnungs-, Wohnungseigentums- und Mietrecht. Bei der Umsetzung von Maßnahmen an Außenbauteilen gelten die Anforderungen des § 36 GModG in Verbindung mit Anlage 7 GModG.

8 Angaben zur Systemtauglichkeit

Der am Standort erzeugte **Anteil erneuerbarer Energie** an der Endenergie wird unter Standardnutzungs- und Standardrandbedingungen ermittelt und unterscheidet sich deshalb i.d.R. vom im Betrieb gemessenen Wert. Die Angabe **„das Gebäude reagiert auf externe Signale"** beschreibt, ob die Anlagen des Gebäudes technisch dafür ausgelegt sind, den Energieverbrauch an äußere Signale anzupassen, was Voraussetzung für einen netz- und preisorientierten Betrieb von beispielsweise Wärmepumpen, Speichern oder Ladeinfrastruktur ist. Die Angabe **„Betrieb des Wärmeverteilsystems mit niedrigen Temperaturen"** gibt an, ob das System mit effizienten Temperaturen betrieben werden kann. Niedrigere Vorlauftemperaturen verbessern die Effizienz von modernen Heizungssystemen, insbesondere im Fall von Wärmepumpen.

9 Gültigkeit, Verwendung und Kontrolle von Energieausweisen

Gültigkeit: Der Energieausweis ist ab dem Ausstellungsdatum zehn Jahre gültig; das Ablaufdatum ist auf Seite 1 angegeben. Werden am Gebäude oder an seiner Anlagentechnik wesentliche Änderungen vorgenommen, ist in den Fällen von § 80 Absatz 2 GModG ein neuer Energieausweis auszustellen und der alte Energieausweis verliert seine Gültigkeit.

Vorlage, Übergabe und Aushang: Beim Verkauf und bei Vermietung, Verpachtung oder Leasing sowie bei der Verlängerung solcher Verträge ist der Energieausweis oder eine Kopie davon spätestens bei der Besichtigung der Immobilie vorzulegen (§ 80 Absatz 3 bis 5 GModG). Bei Nichtwohngebäuden mit starkem Publikumsverkehr ist der Energieausweis zusätzlich an gut sichtbarer Stelle für die Öffentlichkeit auszuhängen (§ 80 Absatz 6 und 7 GModG).

Format: Der Energieausweis wird digital in einem maschinenlesbaren Format ausgestellt. Auf Verlangen der Bauherrschaft oder der Eigentümerin bzw. des Eigentümers wird er zusätzlich in Papierform ausgestellt (§ 79 Absatz 2 GModG).

Registriernummer und Kontrolle: Jeder Energieausweis erhält eine Registriernummer (§ 98 GModG). Die nach Landesrecht zuständige Kontrollstelle unterzieht neu ausgestellte Energieausweise Stichprobenkontrollen (§ 99 GModG).

Ausstellungsberechtigte: Ausstellungsberechtigt sind nur die in § 88 GModG genannten Personen sowie für den Bericht zur Treibhausgas-Bilanz im Lebenszyklus die nach § 88c GModG genannten Personen.

Verantwortung für die Daten: Ausstellende haben für die Richtigkeit der von ihnen ermittelten Daten Sorge zu tragen. Daten, die von der Eigentümerin oder vom Eigentümer bereitgestellt wurden, müssen von den Ausstellenden sorgfältig überprüft werden (§ 83 Abs. 3 GModG).

10 Freitexte und individuelle Ergänzungen der Ausstellenden

Soweit dieser Energieausweis individuelle Freitexte, Freifeld-Eingaben oder ergänzende Erläuterungen der Ausstellenden enthält, stellen diese überschlägige fachliche Einschätzungen zum Zeitpunkt der Ausstellung dar. Sie begründen weder eine Beschaffenheits- oder Haltbarkeitsgarantie noch eine Haftung für Freiheit von Sachmängeln. Für die Richtigkeit der von den Ausstellenden selbst ermittelten oder ergänzten Angaben gilt § 83 GModG.

11 Lebensdauer der Heizungsanlage

Heizungsanlagen haben typischerweise eine Lebensdauer von 15 bis 20 Jahren. Nach Überschreiten der Lebensdauer ist es ratsam, einen Austausch oder eine Generalüberholung zu prüfen. Sofern das Alter einer Heizung 15 Jahre überschreitet, enthalten die Modernisierungsempfehlungen den Hinweis, einen Heizungstausch vorzubereiten.

Vorlage erstellt mit