Ratgeber:
Energieausweis und Energieeffizienz

Der Energieausweis begleitet jede Vermietung und jeden Verkauf einer Immobilie. Dieser Ratgeber erklärt, welche Arten es gibt, wann er verpflichtend ist und wie Sie die Energieeffizienz Ihrer Immobilie verständlich darstellen.

Das Wichtigste in Kürze

- Der Energieausweis ist beim Verkauf und bei der Vermietung vorzulegen; Details zur Pflicht prüfen Sie im Einzelfall.
- Es gibt den Bedarfsausweis und den Verbrauchsausweis. Welcher zulässig ist, hängt vom Gebäude und der Nutzung ab.
- Der Ausweis bewertet die energetische Qualität, nicht den baulichen Zustand des Gebäudes.
- Ein Energieberater kann helfen, Modernisierungen zu priorisieren und Fördermöglichkeiten zu prüfen.

Stand: Oktober 2026

1. Was der Energieausweis aussagt

Der Energieausweis beschreibt die energetische Qualität eines Gebäudes anhand standardisierter Berechnungen. Er soll Kaufinteressenten und Mietern eine Vergleichsmöglichkeit geben. Er ist kein Gutachten über den Zustand des Gebäudes.

- Energiekennwert und Einstufung des Gebäudes
- Angaben zu Heizung, Warmwasser und Dämmung
- Empfehlungen zu möglichen Modernisierungsmaßnahmen

2. Bedarfsausweis oder Verbrauchsausweis

Es gibt zwei Arten von Energieausweisen. Der Bedarfsausweis wird auf Basis der Gebäudesubstanz berechnet, der Verbrauchsausweis auf Basis der tatsächlichen Verbrauchsdaten. Welche Art zulässig ist, hängt unter anderem vom Gebäudealter und von der Nutzung ab.

> **Im Einzelfall prüfen**
> Welcher Ausweis für Ihr Objekt gilt und wie lange er gültig ist, sollte vor der Beauftragung geklärt werden. Dafür ist eine qualifizierte Fachperson zuständig.

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/immobilienbewertung/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

3. Pflichten bei Verkauf und Vermietung

Beim Verkauf oder bei der Neuvermietung muss der Energieausweis in der Regel vorgelegt und bei Besichtigungen zugänglich gemacht werden. Verstöße können Folgen haben, deshalb sollte der Ausweis rechtzeitig vorliegen.

- ☐ Gültiger Energieausweis liegt vor
- ☐ Ausweis wird Interessenten bei Besichtigung oder Anfrage bereitgestellt
- ☐ Angaben in Exposé und Anzeige stimmen mit dem Ausweis überein
- ☐ Gültigkeit des Ausweises ist zum Zeitpunkt des Verkaufs oder der Vermietung geprüft

4. Energieeffizienz verbessern

Nicht jede Maßnahme lohnt sich in jedem Gebäude. Ein Energieberater kann prüfen, welche Schritte den größten Effekt bringen und welche Förderungen in Betracht kommen. Förderbedingungen ändern sich häufig und sollten vor der Umsetzung aktuell geprüft werden.

- Heizungsanlage und Warmwasser prüfen
- Dämmung von Dach, Fassade und Kellerdecke bewerten
- Fenster und Lüftung auf Zustand und Dichtheit untersuchen

5. Häufige Fragen

Wie lange ist ein Energieausweis gültig?

Die Gültigkeit ist im Ausweis angegeben und richtet sich nach Art und Anlass. Prüfen Sie das Datum vor Verkauf oder Vermietung.

Muss der Energieausweis nach einer Sanierung neu erstellt werden?

Nach größeren energetischen Maßnahmen kann eine Aktualisierung sinnvoll sein. Ob und welche Pflicht gilt, klärt eine Fachperson im Einzelfall.

Energetische Ausgangslage einschätzen lassen

Wir zeigen Ihnen, wie Ihre Immobilie am Markt dasteht, und besprechen mit Ihnen, welche Angaben zur Energieeffizienz für Verkauf oder Vermietung wichtig sind.

anfrage@bayernwerte.de | bayernwerte.de/kontakt

Jetzt anrufen: +49 89-21 90 97 33

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/immobilienbewertung/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.

Über Bayernwerte Immobilien

Bayernwerte Immobilien ist Ihr Immobilienmakler und Mietverwalter in München mit Inhaber Sandy J. Miehling. Wir betreuen Eigentümer, Käufer, Verkäufer, Vermieter, Mieter und Kapitalanleger in allen 25 Münchner Stadtbezirken und im Münchner Umland. Unsere Leistungen: Immobilienbewertung, Immobilienverkauf, Grundstücksverkauf, Immobilienvermietung und Mietverwaltung.

Schlagworte: Energieausweis München, Energieausweis Pflicht Verkauf, Energieausweis Vermietung, Bedarfsausweis Verbrauchsausweis, Energieeffizienz Immobilie München, Bayernwerte Immobilien

> **Hinweis**
> Dieser Ratgeber dient der allgemeinen Information und ersetzt keine rechtliche, steuerliche oder finanzielle Beratung. Bitte lassen Sie sich im Einzelfall von der zuständigen Fachperson beraten, etwa Notar, Fachanwalt, Steuerberater oder Energieberater.

Bayernwerte Immobilien | Steinsdorfstraße 21, 80538 München | T +49 89-21 90 97 33 | anfrage@bayernwerte.de

Mehr Informationen: https://bayernwerte.de/immobilienbewertung/

© 2026 Bayernwerte Immobilien. Alle Rechte vorbehalten. Nur zur persönlichen Verwendung.