RECHT UND PFLICHTEN · ENERGIEAUSWEIS

Verbrauchsausweis erstellen: Welche Unterlagen Sie brauchen, wie er berechnet wird – und was sich 2027 ändert

Stand 18.11.2026 · Geprüft von Alexander Klein, Energieeffizienz-Experte (dena)

Für einen Verbrauchsausweis brauchen Sie die Heizkosten- oder Energieabrechnungen Ihres Gebäudes aus einem zusammenhängenden Zeitraum von 36 Monaten, dazu Wohnfläche, Baujahr und Angaben zur Heizung. Der Aussteller rechnet daraus den durchschnittlichen, witterungsbereinigten Energieverbrauch pro Quadratmeter. Ab dem 1. Januar 2027 genügen nach dem neuen Recht zwei Jahre, der Verbrauchsausweis ist dann aber nur noch für reine Wohngebäude zulässig.

Ob Sie überhaupt einen Verbrauchsausweis nehmen dürfen oder einen Bedarfsausweis brauchen, erklärt unser Artikel Energieausweis: Pflicht, Bedarf oder Verbrauch. Hier geht es um die Praxis: Unterlagen, Berechnung und die Neuerungen ab 2027.

Welche Unterlagen brauche ich für den Verbrauchsausweis?

- **Verbrauchsdaten:** Heizkostenabrechnungen für das ganze Gebäude (nach der Heizkostenverordnung), Rechnungen Ihres Energielieferanten (Gas, Heizöl, Fernwärme, Strom für die Wärmepumpe) oder eigene Messungen. Auch eine Kombination ist zulässig.
- **Zeitraum:** Die Daten müssen einen **zusammenhängenden Zeitraum von 36 Monaten** abdecken. Die jüngste Abrechnungsperiode muss dabei sein, und ihr Ende darf **höchstens 18 Monate** zurückliegen.
- **Gebäudedaten:** Wohnfläche (oder Gebäudenutzfläche), Baujahr des Gebäudes und des Wärmeerzeugers, Anzahl der Wohnungen, Art der Warmwasserbereitung und der Lüftung.
- **Leerstand:** Standen Wohnungen länger leer, geben Sie Dauer und Anteil an. Der Leerstand wird rechnerisch berücksichtigt.
- **Fotos:** Für jeden Energieausweis eines bestehenden Gebäudes muss der Aussteller das Gebäude begehen oder sich geeignete Fotos geben lassen, unter anderem für die Modernisierungsempfehlungen. Hilfreich sind Außenansichten und ein Foto der Heizung mit Typenschild.

Wie wird der Verbrauchsausweis berechnet?

1. **Verbrauch summieren:** Aus den Abrechnungen wird der Endenergieverbrauch für Heizung und Warmwasser in Kilowattstunden ermittelt. Heizöl in Litern oder Gas in Kubikmetern wird in kWh umgerechnet.

2. **Witterung bereinigen:** Nur der Anteil für die Heizung wird mit den Klimafaktoren des Deutschen Wetterdienstes für Ihren Standort bereinigt. So lässt sich ein kalter Winter nicht mit einem milden vergleichen.
3. **Durchschnitt bilden:** Maßgeblich ist der durchschnittliche Verbrauch im Erfassungszeitraum.
4. **Auf die Fläche beziehen:** Bezugsgröße ist die Gebäudenutzfläche. Ist sie nicht bekannt, wird sie pauschal aus der Wohnfläche abgeleitet: das 1,35-Fache bei Häusern mit bis zu zwei Wohnungen und beheiztem Keller, sonst das 1,2-Fache.
5. **Zuschläge:** Wird das Warmwasser dezentral erzeugt (zum Beispiel Durchlauferhitzer) und ist sein Verbrauch unbekannt, kommen pauschal 20 kWh pro Quadratmeter und Jahr hinzu. Für Raumkühlung in Wohngebäuden sind es 6 kWh pro Quadratmeter gekühlter Fläche.
6. **Primärenergie:** Mit den gesetzlichen Primärenergiefaktoren des jeweiligen Energieträgers wird aus dem Endenergie- der Primärenergieverbrauch.

Das Ergebnis steht als Kennwert in kWh/(m²·a) auf der Farbskala des Ausweises. Er hängt stark vom Verhalten der Bewohner ab. Zwei gleiche Häuser können deshalb sehr unterschiedliche Werte haben.

Wie lange gilt der Ausweis und wer darf ihn ausstellen?

- **Gültigkeit:** Ein Energieausweis wird für **zehn Jahre** ausgestellt. Er verliert früher seine Gültigkeit, wenn wegen einer Änderung am Gebäude ein neuer Ausweis nötig wird.
- **Aussteller:** Ausstellen dürfen nur Personen mit Ausstellungsberechtigung nach § 88 GModG, zum Beispiel qualifizierte Architekten, Ingenieure, Handwerksmeister aus Bau- und Anlagengewerben, staatlich geprüfte Techniker oder Absolventen der Energieberater-Qualifikationsprüfung des BAFA.
- **Registriernummer:** Jeder Ausweis bekommt vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) eine Registriernummer. Die beantragt der Aussteller.

Was ändert sich ab 1. Januar 2027?

Mit Artikel 2 des Änderungsgesetzes zum Gebäudemodernisierungsgesetz (BGBl. 2026 I Nr. 226 vom 28.07.2026) gelten ab 1. Januar 2027 neue Regeln für Energieausweise:

- **Zwei statt drei Jahre:** Der Verbrauch wird jährlich und getrennt nach Energieträgern über **zwei Jahre** erfasst.
- **Nur noch für reine Wohngebäude:** Der Verbrauchsausweis ist nur für Gebäude zulässig, die ausschließlich Wohnzwecken dienen. Für gemischt genutzte Gebäude ist dann ein Bedarfsausweis nötig.
- **Wahlfreiheit für ältere kleine Häuser:** Die bisherige Bedarfsausweis-Pflicht für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen und Bauantrag vor dem 1. November 1977 entfällt.
- **Mehr Anlässe:** Ein Ausweis wird auch bei der Verlängerung eines Miet-, Pacht- oder Leasingvertrags fällig.
- **Neue Rechenregeln:** Brennstoffe werden mit ihrem Brennwert angesetzt, der Pauschalzuschlag für dezentrales Warmwasser sinkt von 20 auf 16 kWh pro Quadratmeter und Jahr, und der Verbrauch wird auf Normbedingungen nach DIN/TS 18599-10 umgerechnet.

- **Digital:** Der Ausweis wird digital und maschinenlesbar ausgestellt, auf Papier nur auf Verlangen.

Was ist mit Ihrem jetzigen Ausweis? Ausweise, die vor dem 1. Januar 2027 ausgestellt werden, bleiben bis zum Ende ihrer Gültigkeit von zehn Jahren gültig. Brauchen Sie 2026 ohnehin einen Ausweis, können Sie ihn noch nach den bisherigen Regeln ausstellen lassen.

So läuft es bei uns ab

Unser Verbrauchsausweis ist in Vorbereitung. Sie laden Ihre Abrechnungen hoch, ergänzen die Gebäudedaten im Online-Formular und schicken einige Fotos. Ein ausstellungsberechtigter Energieeffizienz-Experte prüft alles, rechnet den Ausweis und lässt ihn beim DIBt registrieren. Jetzt vormerken

Weitere Hilfe: Mit dem Abrechnungs-Check prüfen Sie, ob Ihre Heizkostenabrechnung stimmt, bevor Sie sie für den Ausweis verwenden.

Angaben ohne Gewähr, keine Rechtsberatung im Einzelfall. Stand: Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) in der Fassung vom 23.07.2026 sowie Änderungen ab 01.01.2027 (BGBl. 2026 I Nr. 226), geprüft am 18.11.2026.

Häufige Fragen

Wie viele Jahre Abrechnungen brauche ich für den Verbrauchsausweis?

Bis 31.12.2026 einen zusammenhängenden Zeitraum von 36 Monaten, der die jüngste Abrechnung enthält. Deren Ende darf höchstens 18 Monate zurückliegen. Für Ausweise, die ab 1.1.2027 ausgestellt werden, genügen nach neuem Recht zwei Jahre.

Kann ich einen Verbrauchsausweis ohne Heizkostenabrechnung bekommen?

Ja, wenn Sie andere geeignete Verbrauchsdaten haben, etwa Rechnungen Ihres Gas-, Öl- oder Fernwärmelieferanten oder eigene Messungen. Fehlen Daten für den nötigen Zeitraum, kommt nur ein Bedarfsausweis in Frage.

Was passiert bei Leerstand?

Längere Leerstände werden rechnerisch berücksichtigt, damit der Kennwert nicht zu niedrig ausfällt. Geben Sie dafür an, wie lange und welcher Anteil der Wohnfläche leer stand.

Bleibt mein Verbrauchsausweis nach 2027 gültig?

Ja. Ein vor dem 1.1.2027 ausgestellter Ausweis gilt bis zum Ende seiner zehnjährigen Gültigkeit weiter, solange am Gebäude keine Änderung einen neuen Ausweis erfordert.

Brauche ich für den Verbrauchsausweis einen Ortstermin?

Nicht unbedingt. Der Aussteller muss das Gebäude begehen oder sich geeignete Fotos zur Verfügung stellen lassen. Viele Ausweise werden deshalb heute digital mit Fotos erstellt.

Unser Verbrauchsausweis ist in Vorbereitung. Merken Sie sich jetzt vor – wir melden uns, sobald Sie ihn online bestellen können.

eb-klein-service.de/energieausweis-online/

Quelle: Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) §§ 79, 82, 84, 88; Änderungsgesetz BGBl. 2026 I Nr. 226
Online und immer aktuell: https://www.eb-klein-service.de/wissen/verbrauchsausweis-erstellen-unterlagen-berechnung/
Energieberatung Klein Service GmbH · Ihr Energieexperte Online · Diese Information ersetzt keine individuelle Beratung; maßgeblich sind die jeweiligen Förderbescheide.