

RATGEBER

Energieausweis für Immobilien in Brandenburg

Energieausweis für Haus und Eigentumswohnung in Brandenburg: Pflichten, Anzeigen, Änderungen 2027. Kostenlos mit Verkaufsauftrag, online ab 79 €.

Wer ein Haus oder eine Wohnung verkauft oder vermietet, braucht einen **Energieausweis**. Er zeigt, wie viel Energie ein Gebäude für Heizung und Warmwasser benötigt oder verbraucht, und macht Immobilien vergleichbar. Die Regeln stehen im Gebäudemodernisierungsgesetz, wie das Gebäudeenergiegesetz seit dem 29. Juli 2026 heißt. Die meisten Neuerungen für Energieausweise gelten ab dem 1. Januar 2027. Auf dieser Seite erfahren Sie, welcher Ausweis für Ihre Immobilie gilt, was in Anzeigen stehen muss und was sich 2027 ändert.

Kostenlos mit Verkaufsauftrag

Energieausweis online erstellen

Diesen interaktiven Teil (Rechner oder Formular) finden Sie online:

relaunch26.immobra.de/service/energieausweis

Wann brauche ich einen Energieausweis?

- **Verkauf:** beim Verkauf eines Hauses, eines bebauten Grundstücks oder einer Eigentumswohnung und bei Erbbaurechten.
- **Vermietung, Verpachtung und Leasing:** bei jedem neuen Vertrag, ab 1. Januar 2027 auch bei der Verlängerung eines Miet-, Pacht- oder Leasingvertrags.
- **Vorlegen:** spätestens bei der Besichtigung, auch als gut sichtbarer Aushang. Ohne Besichtigung und auf Nachfrage unverzüglich (§ 80 Abs. 4).
- **Übergaben:** unverzüglich nach Abschluss des Kauf- oder Mietvertrags, als Original oder Kopie.
- **Verpflichtet:** Verkäufer oder Vermieter, ebenso ein beauftragter Immobilienmakler.

Ausnahmen

- Kleine Gebäude mit höchstens 50 m² Nutzfläche (ab 2027: weniger als 50 m²).
- Baudenkmäler sind bis Ende 2026 von der Vorlage- und Übergabepflicht ausgenommen. In der ab 2027 geltenden Fassung wird diese Ausnahme nicht mehr genannt; lassen Sie sich vor Verkauf oder

Vermietung beraten.

- Für Häuser, die abgerissen werden sollen, enthält das Gesetz keine ausdrückliche Ausnahme. Nach Auffassung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung kann ein Ausweis dann entbehrlich sein; klären Sie den Einzelfall vorab.

Energieausweis für Haus oder Eigentumswohnung

Ein Energieausweis wird für das ganze Gebäude ausgestellt, nicht für die einzelne Wohnung (§ 79 Abs. 2 Gebäudemodernisierungsgesetz). Wer eine Eigentumswohnung verkauft oder vermietet, legt deshalb den Ausweis des gesamten Hauses vor, auch wenn der Verbrauch der eigenen Wohnung davon abweicht. Ob ein gültiger Ausweis vorliegt, weiß in der Regel die Hausverwaltung.

Verbrauchsausweis oder Bedarfsausweis?

	Verbrauchsausweis	Bedarfsausweis
Grundlage	tatsächlicher Verbrauch aus Abrechnungen von 36 zusammenhängenden Monaten, ab 2027 zwei Jahre	berechneter Bedarf aus Bauweise, Dämmung, Fenstern und Heizung
Aussagekraft	hängt vom Heizverhalten der bisherigen Bewohner ab	unabhängig vom Nutzerverhalten, besser vergleichbar
Typisch für	Mehrfamilienhäuser und neuere Wohngebäude mit Verbrauchsdaten	ältere kleine Wohngebäude, Neubauten, ab 2027 alle Nichtwohngebäude
Online bei IMMOBRA	79 €	149 €

Bei einem Verkaufsauftrag an IMMOBRA ist der Energieausweis kostenlos.

Bis Ende 2026 ist der Bedarfsausweis Pflicht für Wohngebäude mit weniger als fünf Wohnungen, deren Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde, es sei denn, das Gebäude erreicht mindestens das Niveau der Wärmeschutzverordnung von 1977 (§ 80 Abs. 3). Neubauten erhalten immer einen Bedarfsausweis. Ab 2027 dürfen Verbrauchsausweise nur noch für Gebäude ausgestellt werden, die ausschließlich dem Wohnen dienen, und beruhen auf zwei statt drei Jahren (§ 82). Die 1977-Regel ist im neuen Gesetzestext nicht mehr enthalten.

Was die Effizienzklassen bedeuten

Effizienzkategorie	Endenergie in kWh je m² im Jahr
A+	bis 30

Effizienzklasse	Endenergie in kWh je m ² im Jahr
A	bis 50
B	bis 75
C	bis 100
D	bis 130
E	bis 160
F	bis 200
G	bis 250
H	über 250

Klassen für Wohngebäude nach dem Gebäudemodernisierungsgesetz.

Die Klassen für Wohngebäude beziehen sich auf die Endenergie und bleiben auch ab 2027 bei A+ bis H (§ 86, Anlage 10). Für Nichtwohngebäude gelten ab 2027 eigene Klassen von A bis G, gemessen am Primärenergiebedarf im Vergleich zu einem Referenzgebäude (Anlage 10a).

Pflichtangaben in Immobilienanzeigen

Liegt beim Schalten einer Anzeige ein Energieausweis vor, müssen Verkäufer, Vermieter und Makler diese Angaben nennen:

- Art des Energieausweises (Bedarfs- oder Verbrauchsausweis)
- Endenergiebedarf oder Endenergieverbrauch in kWh je m² im Jahr
- wesentlicher Energieträger der Heizung
- Baujahr (bei Wohngebäuden)
- Energieeffizienzklasse (bei Wohngebäuden)

Die Pflicht gilt für Anzeigen in kommerziellen Medien, also auch auf Immobilienportalen, sobald ein Energieausweis vorliegt (§ 87). Für Ausweise, die ab dem 1. Januar 2027 ausgestellt werden, lauten die Pflichtangaben: Art des Ausweises, Ausstellungsdatum, Jahres-Primärenergiebedarf, Effizienzklasse (auch bei Nichtwohngebäuden), Baujahr und wesentlicher Energieträger. Für ältere Ausweise bleiben die bisherigen Angaben maßgeblich (§ 112). Fehlende Angaben können mit einem Bußgeld geahndet werden.

Was ändert sich 2027?

- **Digital:** Energieausweise werden digital in einem maschinenlesbaren Format ausgestellt, auf Verlangen auch auf Papier.

- **Verlängerung von Mietverträgen:** Auch bei der Verlängerung eines Miet-, Pacht- oder Leasingvertrags muss ein Energieausweis vorgelegt werden.
- **Mehr Inhalte:** Der Ausweis nennt unter anderem das Ablaufdatum und die betriebsbedingten Treibhausgasemissionen.
- **Neue Anzeigenangaben:** Ausstellungsdatum und Primärenergiebedarf für neu ausgestellte Ausweise.
- **Verbrauchsausweise:** nur noch für reine Wohngebäude und auf Grundlage von zwei Jahren; Nichtwohngebäude brauchen einen Bedarfsausweis.
- **Bestehende Ausweise** bleiben bis zum Ende ihrer zehnjährigen Gültigkeit verwendbar.

Wer darf einen Energieausweis ausstellen?

Ausstellen dürfen nur Fachleute mit gesetzlich festgelegter Qualifikation (§ 88 Gebäudemodernisierungsgesetz), zum Beispiel Absolventen aus Architektur, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnik oder Bauphysik, Meister aus Bau-, Ausbau- und Anlagenhandwerken, Schornsteinfeger und staatlich anerkannte Techniker, jeweils mit Berufserfahrung oder Fortbildung, sowie Energieberater mit Qualifikationsprüfung des BAFA. Jeder Ausweis erhält eine Registriernummer, die der Aussteller bei der Registrierstelle beantragt. Bei IMMOBRA erstellt ein ausstellungsberechtigter Aussteller den Ausweis nach Prüfung Ihrer Angaben und Fotos und lässt ihn registrieren; Sie erhalten ihn als PDF.

Was kostet ein Energieausweis?

Die Kosten hängen von der Ausweisart und vom Anbieter ab. Online erstellte Verbrauchsausweise gibt es häufig ab etwa 50 bis 70 €, Bedarfsausweise ab etwa 100 bis 200 €. Nimmt ein Energieberater das Gebäude vor Ort auf, wird ein Bedarfsausweis deutlich teurer. Bei uns kostet ein Verbrauchsausweis 79 € und ein Bedarfsausweis 149 €, beide **online erstellt**. Wenn Sie uns mit dem Verkauf beauftragen, ist der Energieausweis kostenlos.

Wie lange ist ein Energieausweis gültig?

Ein Energieausweis gilt zehn Jahre ab Ausstellung (§ 79 Abs. 3). Früher wird ein neuer nötig, wenn das Gebäude so geändert wird, dass eine neue Gesamtberechnung erforderlich ist. Maßgeblich ist das Ablaufdatum auf dem Ausweis: Ausweise, die vor 2027 ausgestellt wurden, dürfen Sie bis dahin weiter verwenden.

Was passiert ohne Energieausweis?

Wer den Energieausweis vorsätzlich oder leichtfertig nicht rechtzeitig vorlegt oder übergibt oder die Pflichtangaben in einer Anzeige weglässt, handelt ordnungswidrig. Möglich ist ein Bußgeld von bis zu 10.000 € (§ 108 Gebäudemodernisierungsgesetz). Das gilt für Verkäufer und Vermieter ebenso wie für Makler.

Kostenlosen Energieausweis anfragen

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen? Sagen Sie uns kurz, um welche Immobilie es geht. Wir melden uns für ein unverbindliches Gespräch und übernehmen mit dem Verkaufsauftrag Erstellung und Kosten des Energieausweises.

Diesen interaktiven Teil (Rechner oder Formular) finden Sie online:

relaunch26.immobra.de/service/energieausweis

Braucht jede Eigentumswohnung einen eigenen Energieausweis?

Nein. Der Energieausweis gilt für das ganze Gebäude. Beim Verkauf oder bei der Vermietung einer Eigentumswohnung legen Sie den Ausweis des Hauses vor; ob einer vorliegt, weiß meist die Hausverwaltung.

Welcher Energieausweis ist der richtige für mein Haus?

Das hängt von Baujahr, Wohnungszahl und Sanierungsstand ab. Bis Ende 2026 ist für kleine Wohngebäude mit Bauantrag vor November 1977, die nicht mindestens den Wärmeschutz von 1977 erreichen, der Bedarfsausweis Pflicht. Bei Wohngebäuden haben Sie sonst meist die Wahl; beim Verkauf wirkt ein Bedarfsausweis oft aussagekräftiger, weil er nicht vom Heizverhalten der Bewohner abhängt.

Gilt mein alter Energieausweis weiter?

Ja, bis zum Ablaufdatum, also zehn Jahre nach Ausstellung, auch nach dem 1. Januar 2027. In Anzeigen nennen Sie für ältere Ausweise die bisherigen Pflichtangaben.

Kann ich ohne Energieausweis verkaufen?

Nur in Ausnahmefällen, etwa bei kleinen Gebäuden unter 50 m² Nutzfläche. Baudenkmäler sind bis Ende 2026 ausgenommen, für Abrisshäuser gibt es keine ausdrückliche gesetzliche Ausnahme. Mit einem Verkaufsauftrag übernehmen wir den Energieausweis für Sie.

Wer ist verantwortlich, Eigentümer oder Makler?

Beide. Das Gesetz verpflichtet Verkäufer oder Vermieter und ebenso den beauftragten Makler, den Ausweis vorzulegen und die Pflichtangaben in Anzeigen zu machen (§§ 80, 87). Mit einem Verkaufsauftrag kümmern wir uns darum.

Stand: September 2026. Die Angaben sind allgemeine Informationen und ersetzen keine Rechtsberatung.

Fragen zu Ihrer Immobilie?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Telefon 03381 212411 · kostenfrei 0800 1887060

info@immobra.de · www.immobra.de

Dieser Ratgeber gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Stand: September 2026.

Die aktuelle Fassung finden Sie unter relaunch26.immobra.de/service/energieausweis.

IMMOBRA GmbH, Alte Krakauer Str. 29, 14776 Brandenburg an der Havel