

Bedarfsausweis für Wohngebäude

Beim Bedarfsausweis wird Ihr Gebäude technisch berechnet — aus Geometrie, Gebäudehülle und Anlagentechnik, unabhängig vom Heizverhalten. Für die meisten Angaben genügen gute Fotos und einfache Maße.

Stand: August 2026 Rechtsgrundlage: GEG §§ 79–88 Gültigkeit: 10 Jahre

Pflicht — ohne diese Angabe kein Ausweis **Optional** — verbessert die Genauigkeit

VORAB KLÄREN

Ist der Bedarfsausweis das Richtige für Sie?

Nicht sicher, welcher Ausweis passt? [Unser Ausweis-Finder](#) führt Sie in wenigen Fragen zur Antwort.

- ☐ **Anlass geklärt:** Verkauf, Vermietung, Modernisierung, Neubau oder Sonstiges — der Anlass ist Pflichtangabe im Ausweis.
- ☐ **Reines Wohngebäude** — bei größerem Gewerbeanteil sind ggf. getrennte Ausweise nötig; wir prüfen das.
- ☐ **Kein Ausnahmefall:** Baudenkmäler und Gebäude unter 50 m² Nutzfläche sind von der Ausweispflicht ausgenommen.
- ☐ **Ein klar bestimmbares Heizsystem** (z. B. Zentralheizung) — bei echten Kombinationen mehrerer Energieträger ist eine reine Online-Ausstellung teils nicht möglich.

Gut zu wissen: Für Wohngebäude mit weniger als 5 Wohnungen und Bauantrag vor dem 1. November 1977 (nicht auf WSchV-1977-Niveau saniert) ist der Bedarfsausweis ohnehin Pflicht. Und: Fehlende Nachweise ersetzen wir durch baualtersklassentypische Erfahrungswerte — die fallen bewusst ungünstig aus. Jede belegte Angabe verbessert Ihr Ergebnis.

Gebäudedaten PFLICHT

- ☐ Vollständige Adresse inkl. PLZ
- ☐ **Baujahr des Gebäudes** — der wichtigste Schlüssel: unbekannte Bauteile werden über die Baualtersklasse eingeordnet. Quelle: Kaufvertrag, Bauakte, Baubeschreibung. Vor 1850 gebaut? Dann „1850“ angeben.
- ☐ Gebäudetyp: freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenend- oder Reihennittelhaus, Zwei-/Mehrfamilienhaus — je Doppelhaushälfte bzw. Reihennhaus gibt es einen eigenen Ausweis, auch bei gemeinsamer Heizung
- ☐ Anzahl der Wohnungen und der Vollgeschosse (ohne Keller und Dach)

Geometrie & Lage PFLICHT

- ☐ Beheizte Wohnfläche in m², inkl. beheizter Dach- und Kellerflächen — die im Ausweis genannte Gebäudenutzfläche ist eine Rechengröße und meist 20–35 % größer; das rechnen wir
- ☐ Lichte Raumhöhe (Fußboden bis Rohdecke) und Grundrissform (rechteckig, L-Form ...)
- ☐ Bebauung: freistehend, geschlossen Ecke oder geschlossen Mitte; bei Doppelhaus/Reihennhaus: welche Wand grenzt an, zu wie viel Prozent, und ist der Nachbarraum beheizt? — Wände zu beheizten Nachbargebäuden verlieren praktisch keine Wärme und zählen nicht zur Hüllfläche
- ☐ Ausrichtung der Hauptwand und Windabschirmung — optional; falls unbekannt, ermitteln wir die Ausrichtung anhand Ihrer Adresse per Luftbild

Gebäudehülle PFLICHT

- ☐ **Dach:** Dachform, Dachgeschoss beheizt/unbeheizt, Konstruktion (massiv/Holz); Gauben falls vorhanden
- ☐ **Außenwände:** Konstruktion (massiv/Holz), ggf. Wandstärke — die Wandstärke lässt sich an einer Fensterlaibung messen
- ☐ **Fenster:** je Typ Rahmenmaterial und Verglasung (einfach, zweifach, Wärmeschutz, dreifach, Kastenfenster) sowie Fensterflächen je Himmelsrichtung — Baujahr/Ug-Wert stehen oft als Prägung im Abstandshalter zwischen den Scheiben. Faustregel: Einfachglas bis in die 1970er, Wärmeschutzglas ab ca. Mitte der 1990er, Dreifachglas serienmäßig ab ca. 2012
- ☐ **Keller/Bodenplatte:** unterkellert ja/nein/teilweise, Keller beheizt/unbeheizt, Konstruktion der Kellerdecke
- ☐ **Nachträgliche Dämmung** an Dach, Wand, Kellerdecke oder Bodenplatte: Dämmstärke in cm und Jahr — stark ergebnisrelevant: ohne Nachweis rechnen wir mit dem ungedämmten Baualtersklassen-Wert, das Haus würde schlechter bewertet, als es ist

Heizung & Warmwasser PFLICHT

- ☐ Art des Wärmeerzeugers (Brennwert-/Niedertemperaturkessel, Therme, Wärmepumpe, Pelletkessel, Fernwärme, Nachtspeicher ...) und Energieträger
- ☐ Baujahr des Wärmeerzeugers; bei Fernwärme das Baujahr der Übergabestation — steht auf dem Typenschild; ein scharfes Foto davon ist die einfachste und rechtssicherste Quelle
- ☐ Zentral- oder Etagenheizung; beim Mehrfamilienhaus: eine Therme je Wohnung? — bei Etagenheizungen genügt das Typenschild-Foto der ältesten Anlage
- ☐ Warmwasser: zentral oder dezentral, Gerätetyp (Durchlauferhitzer, Speicher, Warmwasser-Wärmepumpe ...)
- ☐ Optional: Aufstellort (beheizt/unbeheizt), Wärmeabgabe (Heizkörper/Fußbodenheizung), Pufferspeicher, Zirkulationsleitung, Rohrdämmung, hydraulischer Abgleich, Zusatzöfen — Einzelöfen unter 10 % Deckungsanteil dürfen bei Zentralheizung unberücksichtigt bleiben

Lüftung, Kühlung & Erneuerbare PFLICHT

- ☐ Lüftungsart: Fensterlüftung, Abluftanlage, Zu-/Abluftanlage, mit Wärmerückgewinnung — reine Abluft in innenliegenden Bädern zählt nicht als Lüftungsanlage
- ☐ Kühlung/Klimaanlage, falls vorhanden; bei inspektionspflichtigen Anlagen das Fälligkeitsdatum der nächsten Inspektion
- ☐ Erneuerbare Energien: Solarthermie (Kollektorfläche, Baujahr), Photovoltaik (falls für Heizung/Wärmepumpe genutzt), Biomasse — die Art der genutzten erneuerbaren Energie wird im Ausweis ausgewiesen und verbessert den Primärenergiebedarf

Pflichtfotos PFLICHT

- ☐ Außenansicht des gesamten Gebäudes (aktueller Zustand)
- ☐ Typenschild des Wärmeerzeugers — alternativ das Schornsteinfegerprotokoll
- ☐ Ergänzend hilfreich: Fotos von Fenstern (Scheibenaufbau) sowie Dach-/Kellerdämmung

Für die Online-Ausstellung ohne Vor-Ort-Termin gesetzlich erforderlich: Der Aussteller muss das Gebäude anhand geeigneter Bildaufnahmen beurteilen (§ 84 GEG). Smartphone-Fotos genügen — auf Schärfe achten.

Nachweise & Modernisierungen OPTIONAL, LOHNT SICH

- ☐ Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung, Wärmeschutz-/GEG-Nachweis (v. a. ab Baujahr ca. 2000)
- ☐ Handwerkerrechnungen und Förderbescheide (BAFA/KfW) zu Dämmung, Fenstern, Heizung
- ☐ Alle Modernisierungen mit Maßnahme, Material/Dämmstärke und Jahr — Beispiel-Notiz: „2019 Fassade 14 cm WLG 035 gedämmt; 2021 neue Fenster, 3-fach, Uw 0,9.“

Registriernummer (DIBt), Kennwert-Berechnung und Effizienzklasse (A+ bis H) erledigen wir. Als Eigentümer bestätigen Sie die Richtigkeit Ihrer Angaben (§ 83 GEG).

Alles beisammen?

Dann haben Sie alle Daten für die Online-Ausstellung Ihres Bedarfsausweises — DIBt-registriert und 10 Jahre gültig.

Bedarfsausweis erstellen →

Fragen? Wir sind per E-Mail, Telefon oder WhatsApp erreichbar.