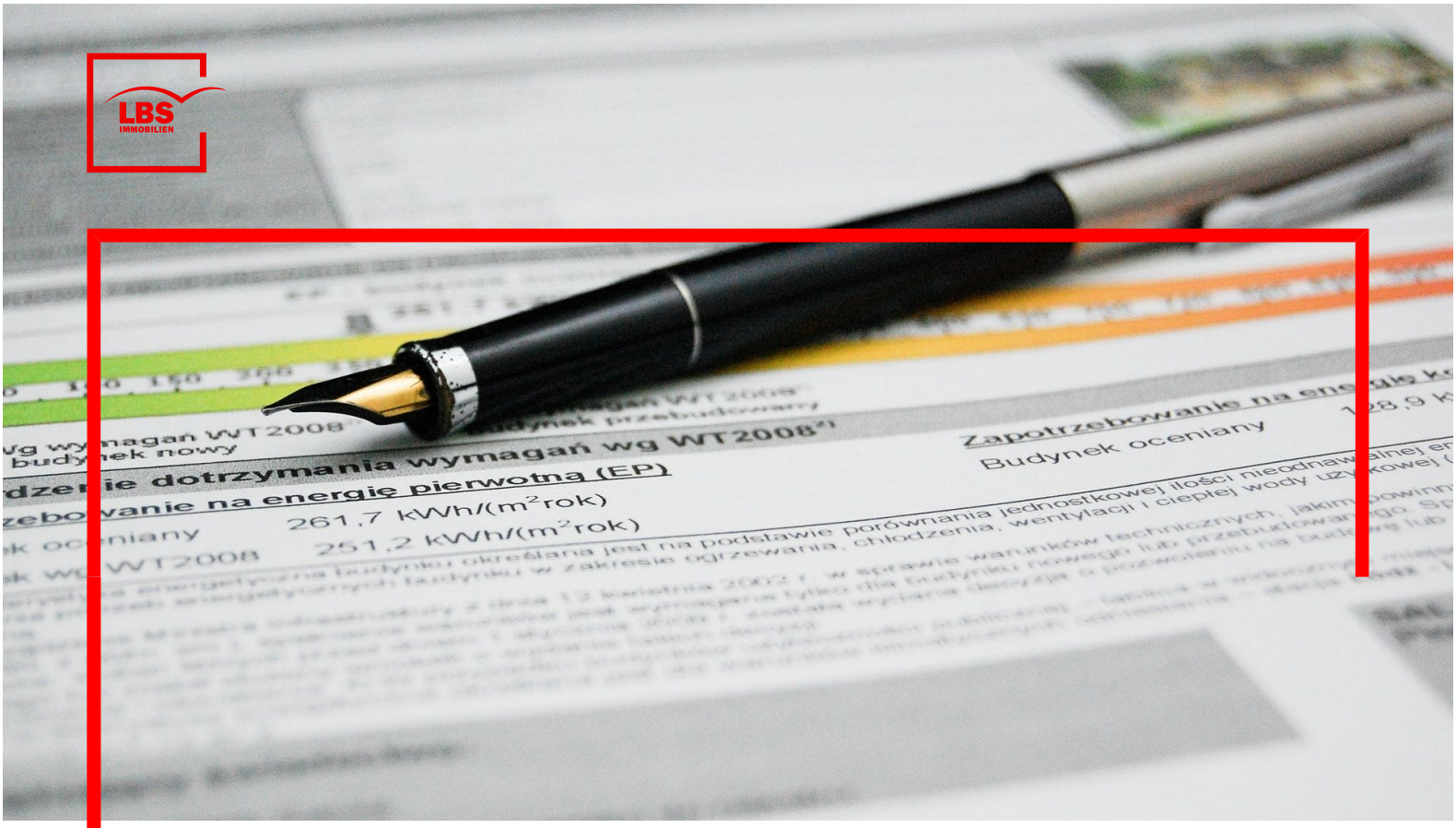

Neue Regeln für Energieausweise

Neue Energieausweise für Wohnhäuser entsprechen ab Ende Mai 2026 europaweit denen für Haushaltsgeräte. Die Skala reicht nur noch von A bis G, sie sind weiterhin zehn Jahre gültig und zeigen an, wie energieeffizient ein Gebäude ist.

Die neuen Vorgaben für Energieausweise basieren auf der überarbeiteten EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), die von allen Mitgliedstaaten bis spätestens Ende Mai 2026 in nationales Recht umgesetzt werden muss. Gebäudeenergieberater:innen und andere Fachleute stellen die Ausweise aus. Ein Energieausweis ist für alle verpflichtend, die ihr Gebäude neu vermieten, verkaufen oder verpachten wollen. Ein gültiger Energieausweis muss bereits bei der ersten Besichtigung vorgelegt werden. In Immobilienanzeigen müssen zudem Teile der Ausweisdaten genannt werden.

Neu ist, dass Energieausweise jetzt auch bei der Verlängerung von Mietverträgen oder nach größeren Renovierungen erforderlich sind. Das ist der Fall, wenn mehr als ein Viertel der Gebäudehüllfläche saniert wird oder die Kosten der Maßnahmen ein Viertel des Gebäudewerts übersteigen. Fehlt der Ausweis, drohen Bußgelder von bis zu 10.000 Euro.

Wer sein Gebäude selbst bewohnt, braucht keinen Ausweis.

Da Energieausweise zehn Jahre lang gültig sind, wird die alte Skala von A+ bis H auch noch einige Jahre nach Mai 2026 in Gebrauch sein. Neue Ausweise verwenden jedoch bereits die aktualisierte Klassifizierung. Klasse A ist nun ausschließlich Null-emissionsgebäuden vorbehalten. Klasse G soll die energetisch schlechtesten 15 Prozent des Gebäudebestands eines Landes abbilden. Die übrigen Gebäude werden in etwa gleich großen Anteilen den Klassen B bis F zugeordnet. Die konkreten Werte legen die einzelnen Mitgliedstaaten auf Basis der EU-Vorgaben fest. Sie können sich daher von Land zu Land unterscheiden. Die Einfärbung bleibt jedoch gleich: Ist die Skala rot, handelt es sich um ein energetisch ungünstiges Gebäude. Grün steht dagegen für einen energetisch sehr guten Zustand. Die Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) – beispielsweise beim Austausch von Heizungen – bleiben unverändert bestehen.

Unverändert bleiben auch die beiden Typen von Energieausweisen: Verbrauchs- und Bedarfsausweis. Beide zeigen die energetische Qualität von Wohngebäuden anhand einer Skala an. Sie werden jedoch auf unterschiedlicher Basis berechnet. Modernisierungsempfehlungen sind Bestandteil beider Energieausweise. In einigen Fällen können Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer frei wählen, welchen Ausweis sie ausstellen lassen.

In den meisten Fällen ist der Bedarfsausweis Pflicht, vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern. Er gibt den berechneten Energiebedarf auf Basis des baulichen Zustands und der Heiztechnik wieder. Dadurch lassen sich genaue Rückschlüsse auf den energetischen Zustand sowie auf den zu erwartenden Verbrauch und die zu erwartenden Kosten ziehen – unabhängig vom Verbrauchsverhalten. Zwar ist der Bedarfsausweis teurer als ein Verbrauchsausweis, da eine Analyse des Gebäudes vor Ort durch eine Fachperson nötig ist, dafür ist er aber auch aussagekräftiger. In der Regel fallen abhängig von Größe und Komplexität des Gebäudes Kosten im niedrigen dreistelligen Bereich an.

Fragen beantwortet der KI-Chatbot Erni von Zukunft Altbau unter www.zukunftaltbau.de rund um die Uhr.

Für größere Mehrfamilienhäuser mit fünf oder mehr Wohneinheiten ist ein Ver-

brauchsausweis zulässig. Dieser zeigt, wie viel Energie die Heizung im Durchschnitt der letzten drei Jahre verbraucht hat. Der individuelle Bedarf kann jedoch deutlich höher oder niedriger ausfallen. Der Durchschnitt der Verbrauchswerte aller Wohnungen eines Hauses bildet jedoch einen guten Richtwert.

Haben Sie Fragen dazu, wo und wie Sie einen Energieausweis bekommen können?

Kontaktieren Sie uns ganz unverbindlich.
Wir beraten Sie gern.

Das könnte Sie auch interessieren: Die Heizsaison beginnt. Ist Ihre Heizung fit für den Winter?