

Gebäuaderaster und mögliche Dienstleistungen zur Unterstützung



Thementag Verwalter (digital)

Henner Schmidt, IVD Bundesverband, Berater für Klimaschutz, Energie und Nachhaltigkeit

13. November 2025

Begründung und Zustandekommen des Gebäuderasters

- Komplexe Energiegesetzgebung im Gebäudebereich mit zahlreichen Einzelregelungen



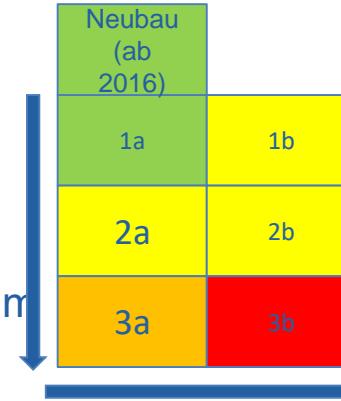
- Bedarf für eine erste einfache Orientierung (Handlungsbedarf)



- Diskussion und Erarbeitung von Ansätzen mit mehreren Verbänden (u.a. GIH: Energieberatende, bved: Messdatenlieferanten)

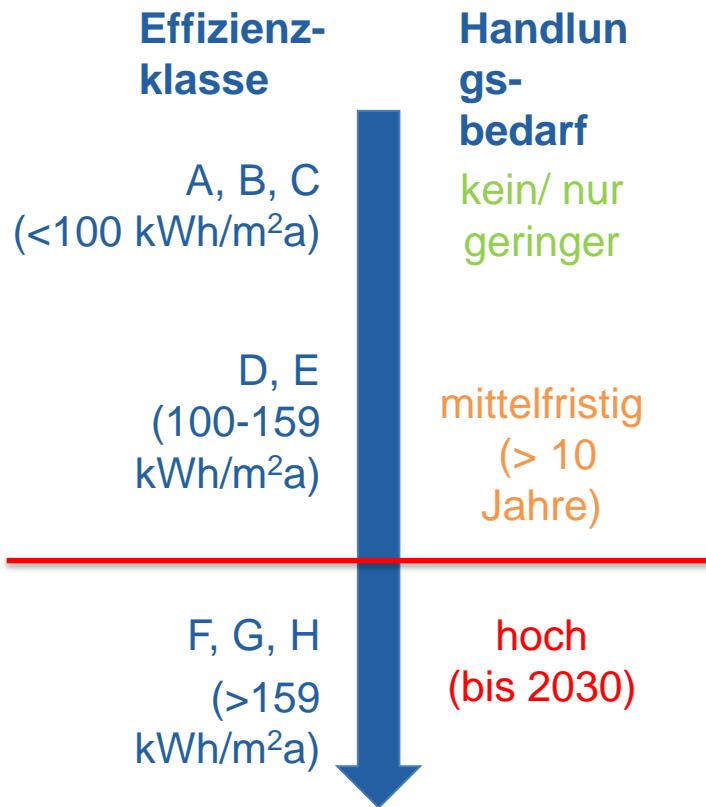
„Gebäuderaster“

- Reduzierung der großen Komplexität
- Kurze Auflistung erster typischer Handlungsansätze
- Anregung für mögliche unterstützende Dienstleistungen zum weiteren Vorgehen



Der Handlungsbedarf entsprechend der Gebäudeeffizienzklasse ergibt sich v.a. aus der EPBD*

Hintergrund: Handlungsbedarf bei der Gebäudeeffizienz nach EPBD*



Handlungsbedarf Gebäude nach Effizienzklasse aufgrund der EPBD

- Mittleres Bestandsziel**: ca. Effizienzklasse E zum 01.01.2030
- Mittleres Bestandsziel**: ca. Effizienzklasse D zum 01.01.2035
- Klimaneutralität zum 01.01.2045 (alle Gebäude)

** Im **Mittel** des Gebäudebestandes, jedoch keine konkrete Vorgabe für einzelne Gebäude

*EPBD: Europäische Gebäudeeffizienzrichtlinie (2024)

Der Handlungsbedarf bei der Heizung ergibt sich vor allem aus dem GEG*

Hintergrund: Handlungsbedarf und Dringlichkeit bei der Heizungsanlage

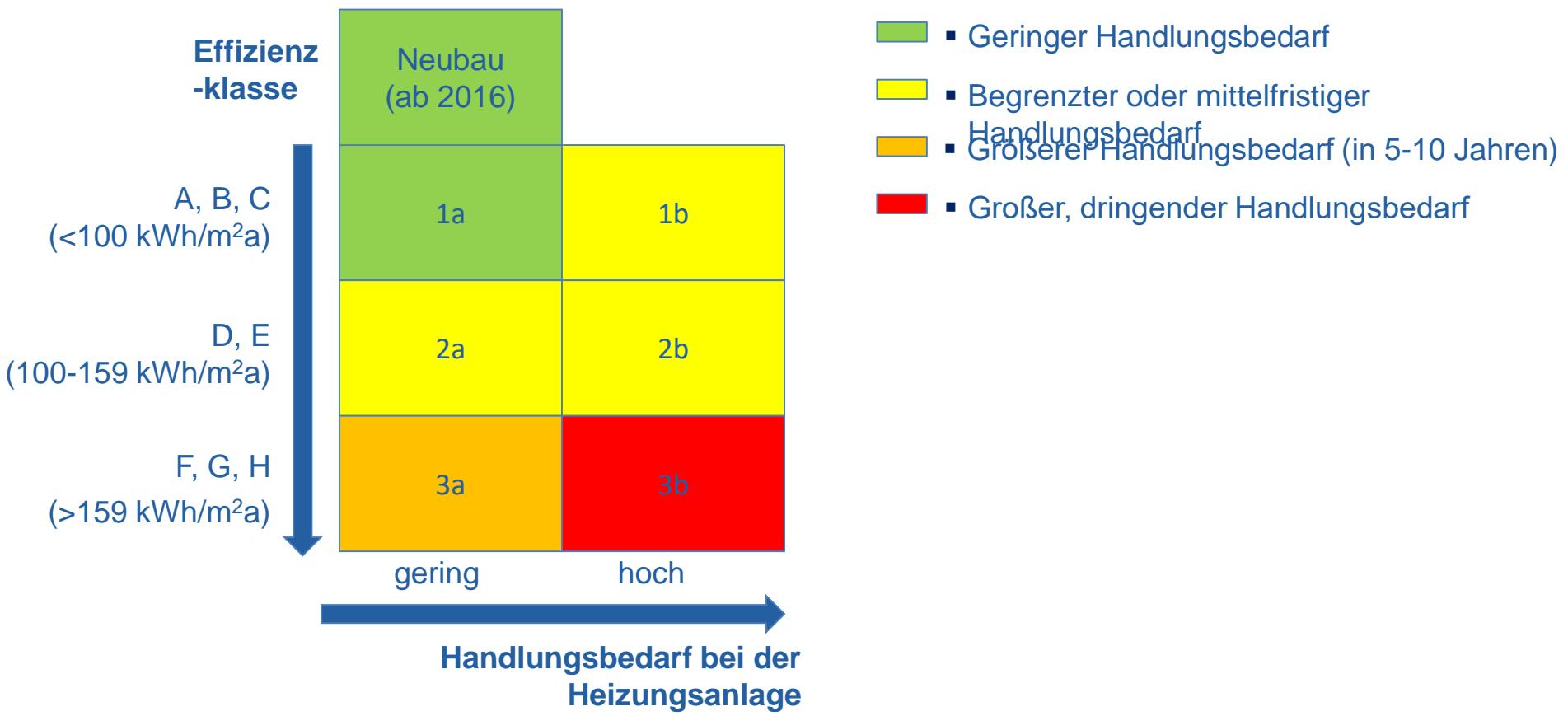


- Heizung muss in absehbarer Zeit (vorhersehbare technische Betriebsdauer) nicht erneuert werden
- Heizung darf dauerhaft betrieben werden, bis sie ausgetauscht werden muss, kein dringlicher Handlungsbedarf
- Heizung muss in absehbarer Zeit (vorhersehbare technische Betriebsdauer) erneuert werden **UND**
- Heizungstechnologie erfüllt nicht GEG-Vorgabe (65% erneuerbare Energien)
- Entscheidung zu neuer Heizung und Wahl neuer Heizungstechnologie ist dringend erforderlich

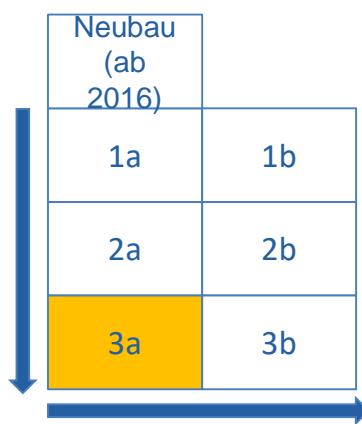
*GEG: Gebäudeenergiegesetz (2023)

Aus Gebäudeeffizienz und Heizungszustand ergibt sich eine Einordnung des Gebäudes in einem „Gebäuaderaster“

Gebäuaderaster (nur für Wohngebäude)



Segment 3a, Herausforderungen und Ansätze (für Wohngebäude):



Zustand:

- Schlechte/ sehr schlechte Gebäudeeffizienz
- Handlungsbedarf bei der Gebäudeeffizienz in den nächsten 10 Jahren.
(Zielstellung: Gebäude bis 2035 auf ca. Effizienzklasse D-E bringen)
- Heizung muss in absehbarer Zeit nicht erneuert werden
(vorhersehbare technische Betriebsdauer), kann also noch einige Jahre weiterlaufen
- Zuerst Verbesserung der Gebäudeeffizienz, dann erst entsprechende Dimensionierung der Heizung und Wahl der künftigen Heizungstechnologie

Ansätze:

- Kurzfristige Verbesserungen durch gering investive Maßnahmen an Heizung und Gebäudehülle
- Erhöhung der Gebäudeeffizienz auf EPBD-Ziel (ca. Effizienzklasse D-E bis 2035)
- Passfähige Dimensionierung der nächsten Heizungsanlage
- Wahl der künftigen Heizungstechnologie (mit 65% erneuerbaren Energien)
- Sanierungsfahrplan mit mehreren Schritten (Gebäudeeffizienz,

BEISPIEL

Ne u	1a	1b
2a	2b	
3a	3b	

Segment 3a: Unterstützungsangebote (für Wohngebäude):

Unterstützungsangebote durch bved-Mitglieder:

- Einordnung bei der Identifizierung der schlechtesten 43% des Gebäudebestandes (Festlegung aus der EPBD)
- Bewertung von geplanten Maßnahmen (Gebäudeeffizienz, Heizung) aufgrund von Projektionen auf Grundlage realer Messwerte/ Verbräuche über die Wirtschaftlichkeit (Brennstoffkosten, CO₂-Kosten)
- Gering-investive Maßnahmen an der Heizung (wie z.B. dynamischer hydraulischer Abgleich, Heizungsoptimierung) zur kurzfristigen Steigerung der Effizienz
- Anlagenmonitoring durch Messung der Energiezufuhr und der Wärmeabgabe des Wärmeerzeugers (Überwachung der Effizienz der Heizungsanlage, schnelle Identifizierung von Anlagendefekten)
- Erstellung von Energieausweisen

Unterstützungsangebote durch GIH-Mitglieder:

- Aufstellen des Sanierungsfahrplans/ Fahrplans zur Klimaneutralität 2045
- Beratung: welches Gebäudeeffizienzniveau soll im ersten Schritt wie erreicht werden?
- Identifizierung einfacher bzw. schnell durchzuführender Effizienzmaßnahmen bzw. gering-investiver Maßnahmen an der Gebäudehülle und der Heizungsanlage
- Entwicklung von Konzepten zur Nutzung erneuerbarer Energien
- Beratung zu energetischen Sanierungsmaßnahmen (z. B. Dämmung, Fenster, Heizsystem)
- Wirtschaftlichkeitsberechnung und Kosten-Nutzen-Analyse geplanter Maßnahmen
- Optimierung der Heizungsanlage (Heizkurve, etc.), Heizlastberechnungen (Raumweise und Gebäudeheizlast nach DIN 12831), Hydraulischer Abgleich von Heizungsanlagen
- Erstellung von Energieausweisen

Fazit: Das Gebäudeaster ist einfach anzuwenden und bietet eine allererste Orientierung zum Handlungsbedarf

Anwendung und Sinnhaftigkeit des Gebäudeasters

- Abbildung und Zusammenführung der beiden derzeit wesentlichsten Dimensionen der energetischen Gebäudegesetzgebung (EPBD, GEG)
- Einfache Orientierung:
 - Wie hoch ist der Handlungsbedarf?
 - Wie dringend ist der Handlungsbedarf?
- Reduzierung der großen Komplexität auf zwei erste einfache Fragen:
 - Gebäudeeffizienzklasse (siehe Energieausweis)
 - Alter und Art (Energiequelle) der Heizung
- Kurze Auflistung typischer Handlungsansätze
- Anregung für mögliche unterstützende Dienstleistungen zum weiteren Vorgehen

Das Gebäudeaster und Details für
Maßnahmen in den einzelnen Segmenten
finden Sie auf der IVD-Website im
Mitgliederbereich