

# Gebäuderaster 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



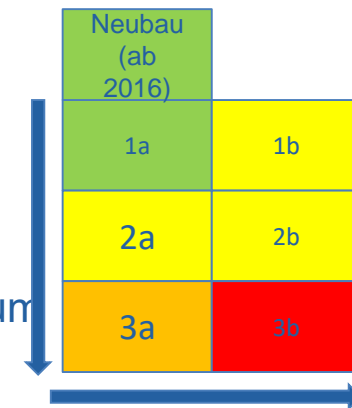
- Bedarf für eine erste einfache Orientierung (Handlungsbedarf)



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

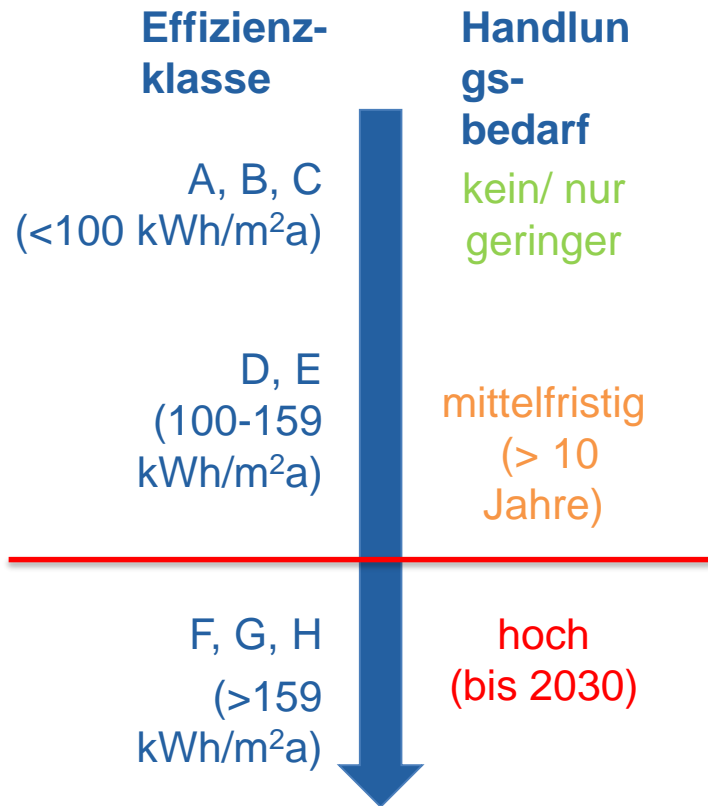
### „Gebäuderaster“

- 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

gering

hoch



- Heizung muss in absehbarer Zeit (vorhersehbare technische Betriebsdauer) nicht erneuert werden

➔ Heizung darf dauerhaft betrieben werden, bis sie ausgetauscht werden muss, kein dringlicher Handlungsbedarf

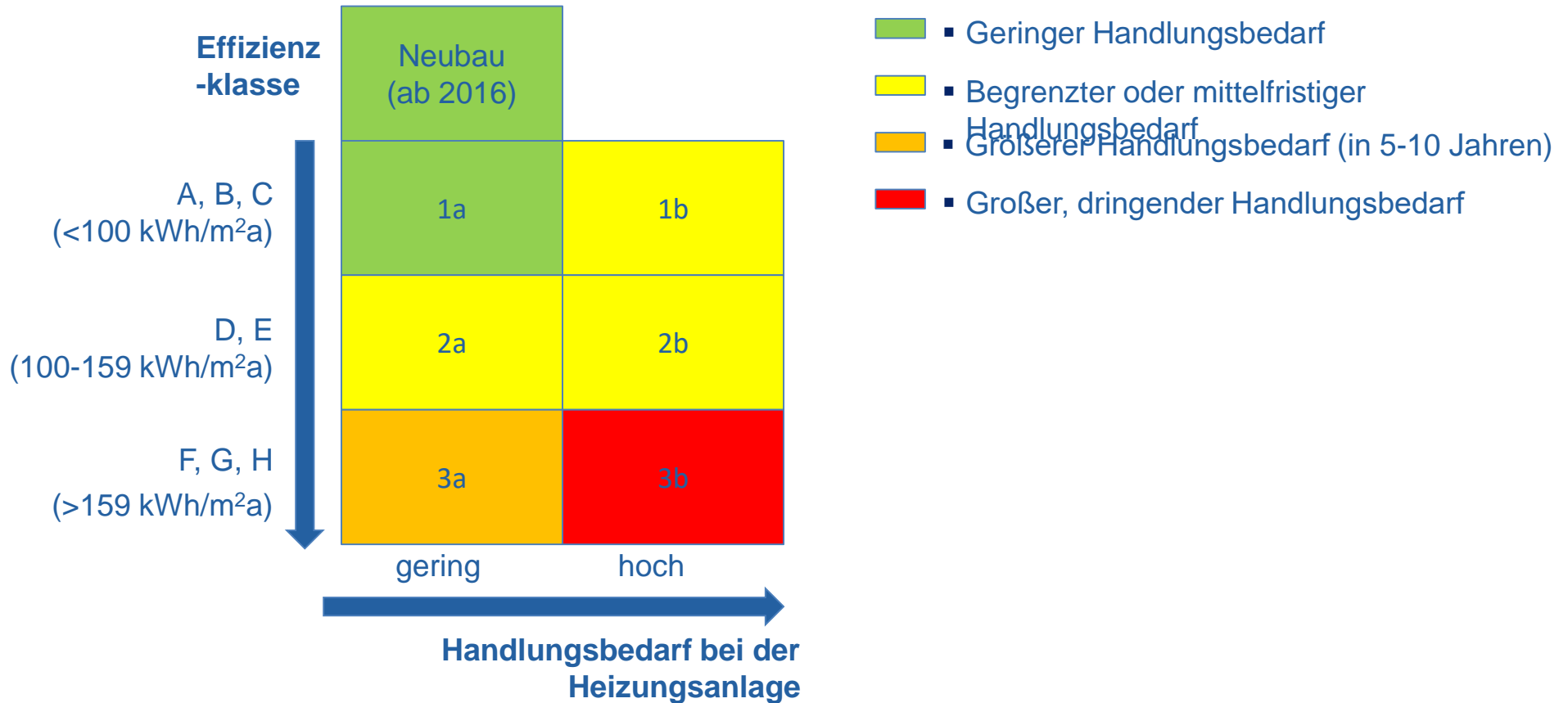
- Heizung muss in absehbarer Zeit (vorhersehbare technische Betriebsdauer) erneuert werden **UND**
- Heizungstechnologie erfüllt nicht GEG-Vorgabe (65% erneuerbare Energien)

➔ Entscheidung zu neuer Heizung und Wahl neuer Heizungstechnologie ist dringend erforderlich

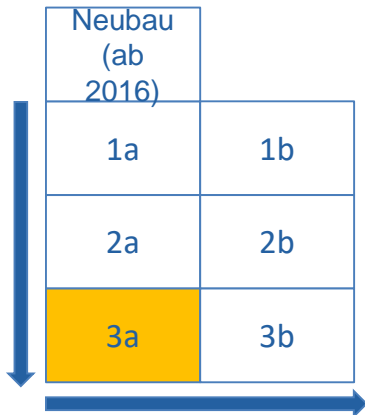
\*GEG: Gebäudeenergiegesetz (2023)

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

## Gebäuderaster (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)

- Zu beachten:**
- 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

Neu	
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, CO<sub>2</sub>-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 Gebäuderaster ist einfach anzuwenden und bietet eine allererste Orientierung zum Handlungsbedarf

## Anwendung und Sinnhaftigkeit des Gebäuderasters

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