

#5 Aus Alt mach Zukunftsfit: Sanieren, Modernisieren, Renovieren

Trendstudie
Zukunftsfit Bauen und Wohnen
Ausgabe #5



Was man aus einem Bestandsgebäude alles machen kann zeigt das Tübinger Architekturbüro Baisch+Fritz mit dem „Haus Glück“: Ein in die Jahre gekommenes Einfamilienhaus aus den 1950ern erhielt kurzerhand eine neue Hülle aus Holz. Darunter: Eine gute Schicht Dämmmaterial. Das erhöht die Wohnqualität und die Energieeffizienz und zeigt, dass das auch ohne Abriss geht - baisch-fritz.de

Foto: Baisch+Fritz

Zusammenfassung	1
Strategie und Hintergründe	2
Befragungsergebnisse	4
Good Practices	8
Expertentipps	11
Über diese Studie	12

Das Wichtigste zusammengefasst

Altes modernisieren, statt neu zu bauen. Wer eine Immobilie saniert oder modernisiert, erhält eine höhere Wohnqualität, hat geringere laufende Kosten und schont die Umwelt. Angesichts steigender Rohstoff-, Energie- und Bodenpreise werden Methoden zum Bestands-erhalt attraktiver für Immobilienbesitzer/-innen – und dazu zählt immerhin knapp die Hälfte der Deutschen. Auch die Anforderungen angesichts des Klimawandels machen Sanierungen und Modernisierungen als primäre Strategien immer relevanter. Die Ergebnisse einer Befragung von 1.000 deutschen Immobilienbesitzer/-innen (Online, Januar 2022) zeigen:

- **Geringere Heiz- und Energiekosten als Top-Motivator:** Mehr als die Hälfte (57 Prozent) der Befragten wünscht sich, bei den laufenden Kosten zu sparen. Jede/-r Zweite wünscht sich die Neugestaltung einzelner Räume.
- **Die Mehrheit der Befragten hält es für wahrscheinlich, in den kommenden ein bis zwei Jahren Erneuerungsarbeiten an ihrer Immobilie durchzuführen.** Bei 54 Prozent trifft das auf Reparaturen an der baulichen Substanz (Sanierung) zu. Bei 48 Prozent betrifft es Maßnahmen zur technischen Aufwertung bzw. Erhöhung des Nutzwerts (Modernisierung). 74 Prozent denken dabei an die Neugestaltung von Räumen oder optische Verbesserungen, ohne in die bauliche Substanz einzugreifen (Renovierung).

Wer saniert, modernisiert und renoviert, schafft es, Bestehendes aufzuwerten und aufs Neue nutzbar zu machen. Teure Rohstoffe für Neubauten machen das Konzept aktuell noch konkurrenzfähiger.



Das Potenzial von Leerstand zu nutzen und gleichzeitig Impulse für ländliche Regionen zu setzen, weiß das Team von nonconform. Angestoßen von einem ihrer Bürgerbeteiligungsprozesse und umgesetzt von Expert/-innen wie dem Architekten Max Zitzelsberger und dem Soziologen Klaus Zeitler entstand in Bergau in der Oberpfalz die „Erkläranlage“. Wo früher eine Kläranlage stand, ist heute ein Ort für Austausch und Begegnung – ganz nach den Vorstellungen der Einwohner/-innen. – nonconform.at



Foto: Jan Rottler

Die Initiative „Architects 4 Future“ fordert eine Neuorientierung in der Baubranche hin zu mehr Regionalität, Klimabewusstsein und verbesserten Energiebilanzen. Bestehende Gebäude zu nutzen, statt neue zu bauen, gehört zu den zentralen Ansätzen und Forderungen der engagierten Architekt/-innen. Für Abriss, als Ressourcen- und Energiefresser, werden Alternativen aufgezeigt. – architects4future.de

Die Arbeit am Bestand als ökologische Chance

Bei der Errichtung und dem Betreiben von Immobilien werden rund **40 Prozent** der weltweiten CO₂-Emissionen freigesetzt. Ältere Gebäude mit schlechter Dämmung haben einen hohen Heizbedarf und produzieren deutlich mehr Emissionen als moderne. Gleichzeitig werden Freiflächen und Rohstoffe für Neubauten nicht nur knapp, sondern auch teurer.

Wer eine Immobilie saniert oder modernisiert, schont die Umwelt und spart langfristig Geld. Moderne Dämmung, bestenfalls aus nachwachsenden Rohstoffen, und Haustechnik reduzieren Heiz- und Energiekosten und verbessern die Wohnqualität. Ein saniertes Haus aus den 1950er Jahren kann energieeffizienter sein, als der Neubau am Stadtrand, vor allem wenn man den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes betrachtet. Außerdem werden im Vergleich zum Neubau Rohstoffe und Fläche gespart. Innovative Ansätze streben nach möglichst geringen Eingriffen, die bereits zu deutlichen Verbesserungen in der Wohnqualität führen. Eine zentrale Voraussetzung für jedes Erneuerungsvorhaben ist, das Objekt in allen Details sehr gut zu kennen.

Je moderner und schneller unser Leben wird, desto stärker sehnen wir uns nach Dingen mit Geschichte. Zeitgemäße Modernisierungen erhalten bewahrenswerte Charakteristika des historischen Bestands und vereinen sie mit modernen Lebensgewohnheiten. Räume bekommen neue Funktionen oder werden neu aufgeteilt. Nachhaltige Projekte haben dabei auch schon die nächste Sanierung und mögliche Umnutzung im Blick und setzen auf leicht reparierbare oder kreislauffähige Konzepte.

**Darum ist „sanieren,
modernisieren, renovieren“
zukunftsfit**

Ökologisch sinnvoll

Die Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden sind der Königsweg für umweltbewusstes Bauen und Wohnen. Ressourcenintensive Neubauvorhaben werden vermieden und der Bestand verursacht geringere Emissionen.

**Reduziert
laufenden Kosten**

Wärmedämmung und Erneuerung der Haustechnik bringen im Bestand die Energieeffizienz auf Vordermann und senken laufende Kosten für Strom, Heizung und Wasser.

**Mehr Wohnqualität,
effektiver Werterhalt**

Egal, ob kleinere Renovierungsarbeiten oder Einbau eines Home-Automation-Systems – Instandhaltungsarbeiten werten bestehende Gebäude auf und verlängern deren Lebenszyklus.

**individuelle
Gestaltung**

Wer renoviert, gestaltet seine Immobilie nach eigenen Vorstellungen – ein Plus an täglicher Lebensqualität.

**Bestehendes
kreativ nutzen**

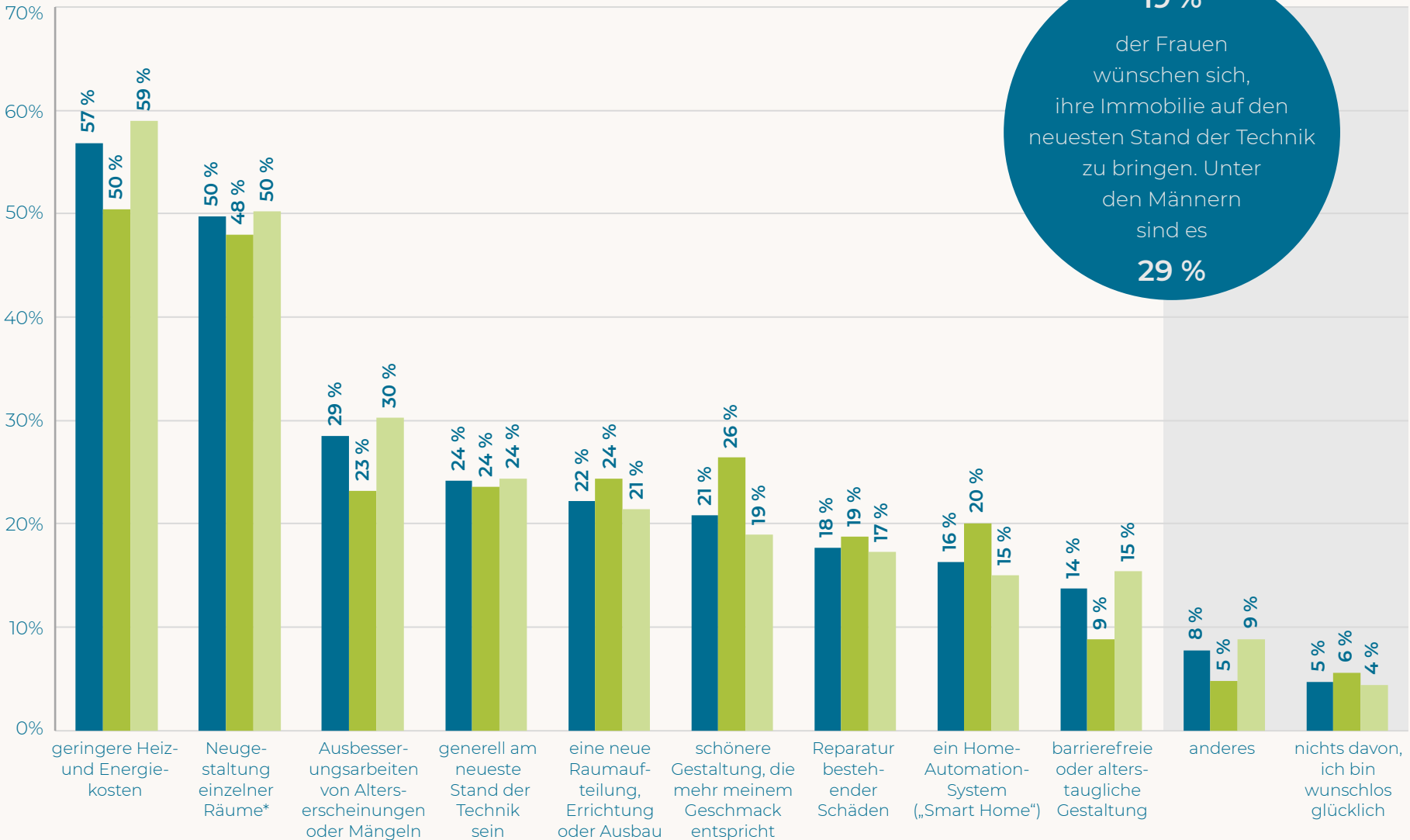
Instandsetzungen hauchen historischen Gebäuden und Leerständen neues Leben ein. Wesentliche Impulse für ganze Ortschaften werden auf diese Art in der Regionalentwicklung gesetzt .

Günstiger! Schöner!
Moderner!

- Immobilienbesitzer/-innen wünschen sich für ihr Haus oder ihre Wohnung **geringere Heiz- und Energiekosten** (57 Prozent). Jede/-r Zweite träumt von der **Neugestaltung einzelner Räume**. An dritter Stelle folgt mit 29 Prozent die **Ausbesserung bestehender Mängel und Alterserscheinungen**.
- Für **Hausbesitzer/-innen** sind die Senkung von Heiz- und Energiekosten sowie die **Ausbesserung von Mängeln** deutlich relevanter als für **Wohnungsbesitzer/-innen**.
- Wohnungsbesitzer/-innen legen hingegen deutlich mehr Wert auf eine **individuelle Gestaltung und Smart Home Systeme** als Hausbesitzer/-innen.

Top 3: Modernisieren, Renovieren, Sanieren

Hätten die Befragten drei Wünsche frei, würden sich die Immobilienbesitzer/-innen vor allem geringere Heiz- und Energiekosten, eine schönere Gestaltung einzelner Räume und die Ausbesserung bestehender Mängel wünschen - ein perfekter „Dreiklang“ aus Maßnahmen des Modernisierens, Renovierens und Sanierens.



N=1.000, davon 490 männlich, 509 weiblich, 1 inter/divers, anderes;
Fragestellung „Stellen Sie sich vor, eine Fee gewährt Ihnen drei Wünsche, was an Ihrer/n Immobilie/n anders sein sollte. Welche Wünsche würden Sie wählen?“;

Multiple Choice, max. 3; Darstellung der gewählten Antworten.

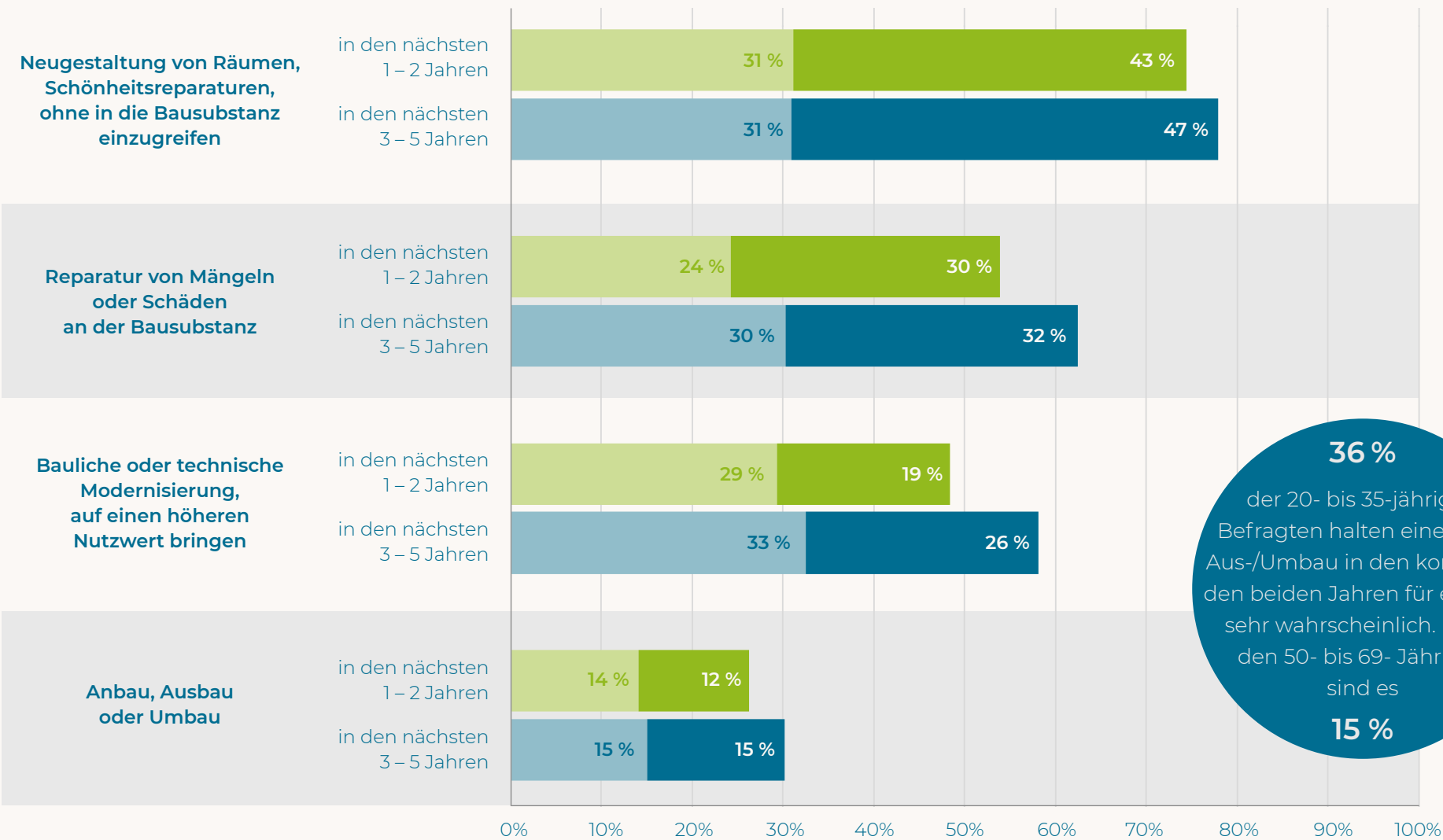
* (z. B. ein neues Bad, neue Küche)

Gute Chancen auf Erneuerung

- Rund drei Viertel der Befragten halten es für (eher) wahrscheinlich, dass sie **in den kommenden Jahren eine Renovierung durchführen**, also einzelne Räume neu gestalten, ohne in die bauliche Substanz einzugreifen.
- 54 Prozent der Befragten erachten eine **Reparatur von Mängeln oder Schäden an ihrer Immobilie** in den kommenden zwei Jahren für (eher) wahrscheinlich. Bei einem Zeithorizont von drei bis fünf Jahren wächst dieser Anteil auf 62 Prozent.
- Fast jede/-r zweite Befragte (48 Prozent) hält ein **technisches Upgrade**, also eine Modernisierungsmaßnahme für die eigene Immobilie in den kommenden zwei Jahren für (eher) wahrscheinlich. Bei einem Zeithorizont von drei bis fünf Jahren liegt der Anteil bei 58 Prozent.
- Auch ein **An-, Aus- oder Umbau** gilt als Modernisierung. Eine solche zieht rund jede/-r vierte Immobilienbesitzer/-in in den kommenden zwei Jahren in Betracht.

Renovieren, Sanieren und Modernisieren stehen auf dem Plan

Die Mehrheit der Befragten hält es für wahrscheinlich, eine Maßnahme zur Neugestaltung bzw. Verschönerung, Mängelbehebung oder Modernisierung zu setzen. In den kommenden zwei Jahren stehen vor allem Neugestaltungen und Schönheitsreparaturen an.



N=1.000, davon 303 20- bis 35-Jährige, 349 36- bis 49-Jährige und 348 50- bis 69-Jährige; Fragestellung „Wie wahrscheinlich ist es, dass Sie in Ihrer Immobilie folgende Arbeiten in den nächsten ein bis zwei Jahren/in den nächsten drei bis

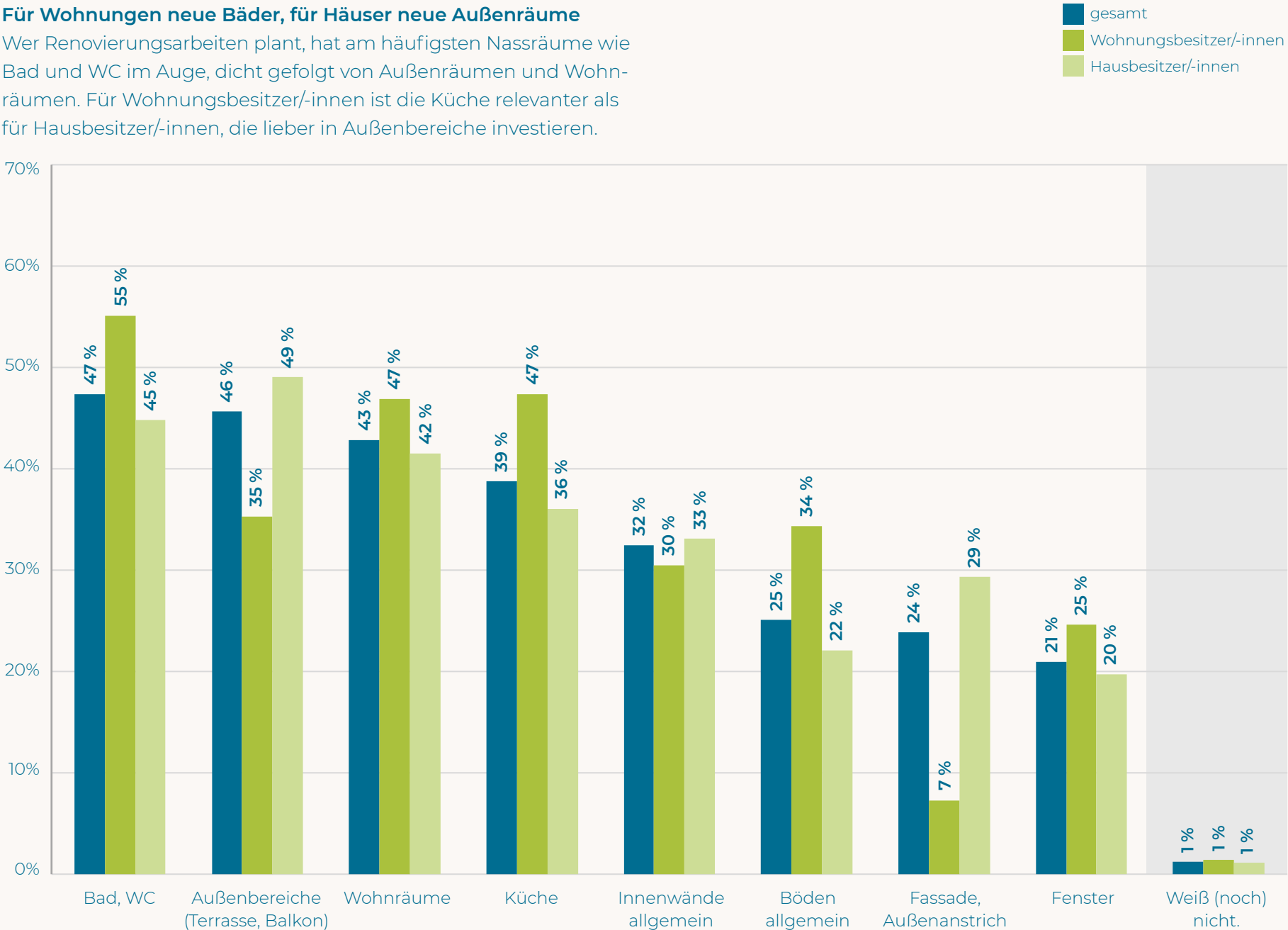
fünf Jahren durchführen?“; 4er-Skala zwischen sehr unwahrscheinlich und sehr wahrscheinlich sowie weiß nicht/keine Angabe

Top bei Renovierungen: Neue Bäder, neue Außenräume

- Ganz oben auf der Liste der Renovierungswünsche stehen mit 47 Prozent **Nassräume wie Bad und WC, knapp gefolgt von Außenbereichen** (46 Prozent) und Wohnräumen (43 Prozent).
- **Unter den Wohnungsbesitzer/-innen** haben Bad und WC mit 55 Prozent der Nennungen die Nase vorn, gefolgt von Küche und Wohnräumen (je 47 Prozent).
- **Wer ein Haus besitzt**, investiert Renovierungsbemühungen am liebsten in Außenbereiche (49 Prozent), gefolgt von Nassräumen (45 Prozent) und Wohnräumen (42 Prozent).

Für Wohnungen neue Bäder, für Häuser neue Außenräume

Wer Renovierungsarbeiten plant, hat am häufigsten Nassräume wie Bad und WC im Auge, dicht gefolgt von Außenräumen und Wohnräumen. Für Wohnungsbesitzer/-innen ist die Küche relevanter als für Hausbesitzer/-innen, die lieber in Außenbereiche investieren.



N=845 (= jene Befragten, die ein Renovierungsvorhaben in den kommenden 5 Jahren als eher oder sehr wahrscheinlich angaben); Fragestellung „Welche Räume bzw. Bauteile sind wahrscheinlich [von einer Neugestaltung oder von

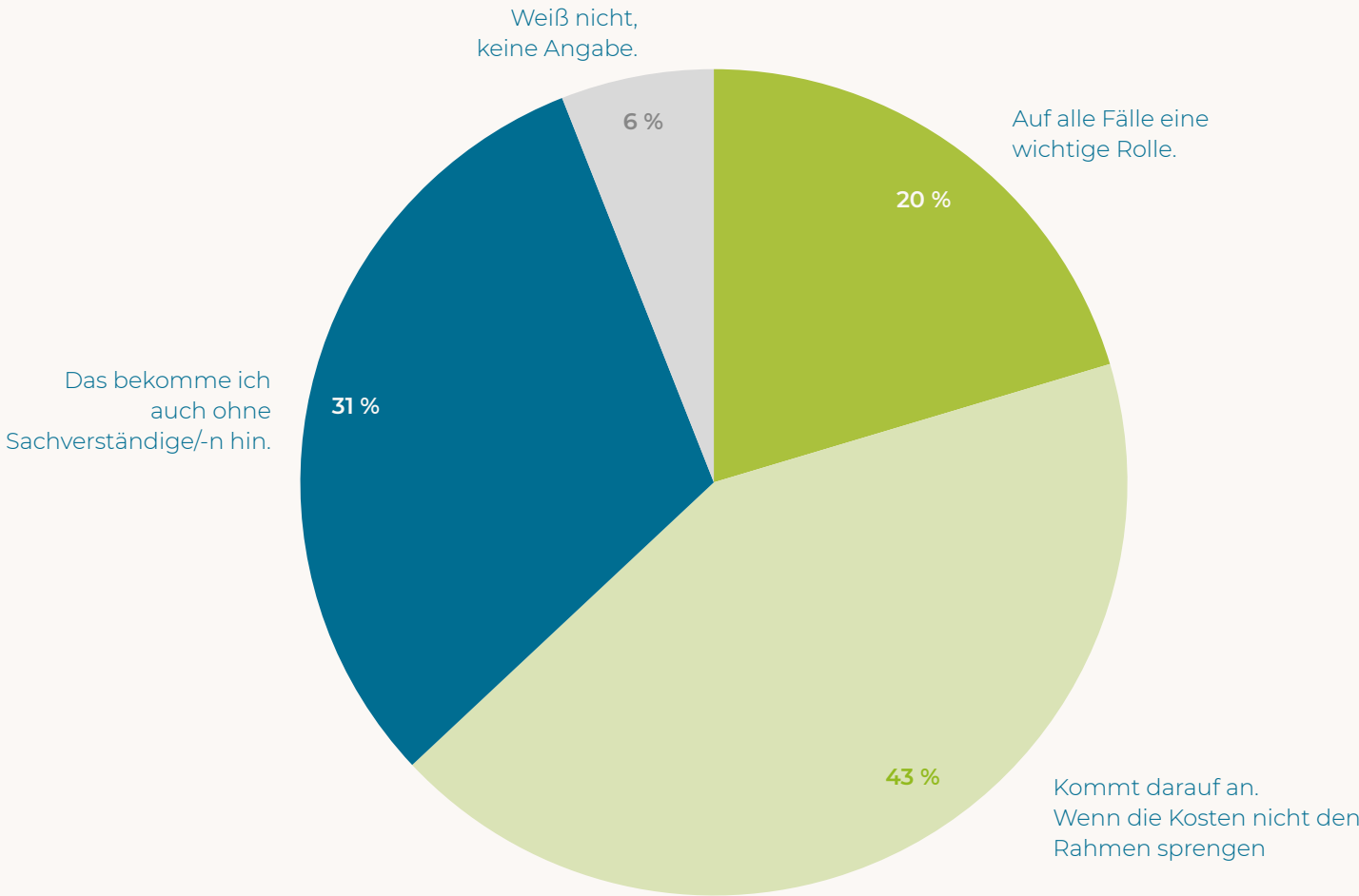
Schönheitsreparaturen] betroffen?“; Multiple Choice; Darstellung der gewählten Antworten.

Mit Selbstvertrauen an die Arbeit

- 31 Prozent der Befragten sind sich sicher, dass sie ihr Vorhaben der Sanierung, Modernisierung oder Renovierung **ohne Sachverständigen** hinbekommen.
- 20 Prozent der Befragten werden hingegen **eine/-n Sachverständige/-n konsultieren**.
- 43 Prozent der Befragten machen die Beauftragung einer/-s Expert/-in **von den Kosten abhängig**.

Externe Expertise nur eingeschränkt relevant

Ob ein/-e Sachverständige/-r hinzugezogen wird, macht die Mehrheit der Befragten davon abhängig, ob die Kosten im Rahmen bleiben. Ganz sicher, Expertise einzukaufen, ist sich lediglich eine Minderheit.



38 %

der 50- bis 69-Jährigen ist sich sicher, alles alleine hinzubekommen. Unter den 20- bis 35-Jährigen sind es

28 %

N=903 (= jene Befragten, die ein Sanierungs-, Modernisierungs-, oder Renovierungsvorhaben in den kommenden 5 Jahren als wahrscheinlich angaben); davon 274 20- bis 35-Jährige, 315 36- bis 49-Jährige und 314 50- bis 69-Jährige;

Fragestellung „Denken Sie nun bitte an jenes Vorhaben, das Ihnen am wichtigsten ist. Welche Rolle werden bei der Planung und Baubegleitung Sachverständige (z. B. für Energieeffizienz) einnehmen?“; Single Choice.



Altes Bad, neu und barrierefrei

Ein neues Bad steht ganz oben auf der Liste der Renovierungswünsche von Wohnungsbesitzer/-innen. Wer ein altes Bad nicht nur neu gestaltet, sondern auch so, dass es sich für ein selbstbestimmtes Leben im Alter eignet, wertet den Nutzwert einer Immobilie und die Lebensqualität ihrer Bewohner/-innen auf – und kann mitunter sogar staatliche Förderungen in Anspruch nehmen.

Das Berliner Start-Up „Seniovo“ hat sich genau das zur Aufgabe gemacht und unterstützt seit 2017 bei der Modernisierung von Badezimmern. Beratung, Planung und die Erledigungen von Anträgen kommen dabei aus einer Hand. Kooperiert wird für die Umsetzung mit lokalen Handwerker/-innen. Am Ende werden herkömmliche Duschen ebenerdig, und Wannen mit Einstiegs-Türen versehen. Das schafft Unabhängigkeit im Alter. Der Service gilt für Eigentümer/-innen übrigens genauso wie für Mieter/-innen – denn wer zur Miete wohnt, hat per Gesetz Anspruch auf einen barrierefreien Umbau im Alter. – seniovo.de



Ökologisch sanieren? Auf Materialien achten!

Je besser ein Haus isoliert ist, desto geringer ist sein Energieverbrauch – Ansatzpunkt Nummer eins ist bei vielen Sanierungsvorhaben daher die Wärmedämmung. Für alle, die ökologisch an die Sache rangehen wollen, gilt es hier die richtigen Rohstoffe zu wählen: Regional, kreislauffähig und nachwachsend.

Die Architekt/-innen des Atelier Schmidt zeigen mit dem „Casa Steila Mar“, wie es geht. Die Vorgabe: Ein ehemaliges Bauernhaus im Schweizer Unterengadin, erbaut aus Natursteinmauern, soll kernsaniert werden – und das so ökologisch wie möglich. Gedämmt wurde daher mit Strohballen, die außen angebracht und verputzt wurden. Im Zuge der Sanierung nutzten die Bauherren die Gelegenheit, den Bestand an geänderte Bedürfnisse anzupassen: Heute verfügt das Haus über zwei separate Wohneinheiten und ein Atelier, das großzügig verglast, im ehemaligen Stall untergebracht ist. – atelierschmidt.ch



Schritt für Schritt in Richtung Smart Home

Home-Automation-Systeme bieten eine einfache Lösung: Heizungssysteme regeln sich automatisch, wenn Fenster geöffnet werden. Lüftungssysteme aktivieren sich nur, wenn der CO₂-Sensor dicke Luft meldet. Für viele Automatisierungsfunktionen sind minimale Eingriffe notwendig: Einzelne Gadgets machen den Wandel zum Smart Home schon häppchenweise möglich.

Mit dem Service IFTTT („If this then that“) können Nutzer/-innen alltägliche Handgriffe im Eigenheim automatisieren. Dazu werden Verknüpfungen zwischen Apps erstellt. Mit mehr als 700 Applikationen haben Immobilienbesitzer/-innen große Gestaltungsspielräume. Clever eingesetzt bieten die erstellten „Applets“ sogar die Chance auf eine bessere Energiebilanz: Wer beispielsweise seine Leuchten mit SunriseSunset.org verknüpft, spart sich überflüssige Kilowatt-Stunden. Dann gehen eingeschaltete Lampen bei Sonnenschein von selbst aus. Eine Fundgrube an Möglichkeiten, für alle, die zu Hause up-to-date sein wollen. – ifttt.com

Foto: Luca Dugaro via Unsplash; Grafik: IFTTT

Das rät der Experte

„Je unkritischer und verliebter Leute an ein Gebäude rangehen, desto größer ist die Enttäuschung.“

Volker Schmidt

In Prüfung und Planung investieren

Wer sich intensiv mit dem Wunschgebäude auseinandersetzt, erlebt weniger Überraschungen. Dazu gehört eine gründliche Planungsphase und eine genau Prüfung des tatsächlichen Bestands. Viele werden getäuscht, da sie bei einem Objekt nur Schönheitsreparaturen vermuten, jedoch handfeste Baumängel vorhanden sind. Es gilt, einen genauen und erfahrenen Blick dafür zu haben, was über Patina hinausgeht. Achtung: Auf bestehende Baubeschreibungen kann man sich in der Regel nicht verlassen. Die Gebäude sind oft ganz anders gebaut, als in den Zeichnungen dargestellt. Der größte Fehler ist, sich etwas schön zu reden, nur weil man das Projekt nicht aufgeben möchte.

Ziele haben – und das passende Objekt

Wer sanieren oder modernisieren möchte, sollte seine Ziele kennen. Die eigenen Ansprüche sollten genau hinterfragt und abgewogen werden. Gute Voraussetzungen sind eine Lage und ein Grundriss, die für die Bewohner/-innen passen, dann muss nicht zu viel umgebaut werden, sondern es sind nur kleinere Anpassungen notwendig. Jedes Gebäude kommt mit einer Geschichte, die mit den neuen Eigentümer/-innen weitergeschrieben wird. Nicht zuletzt geht es auch um die Frage, ob man den Wert der Immobilie erhalten oder steigern möchte. Oder geht es um eine bloße optische Aufwertung? Möchte man das Gebäude selbst nutzen oder vermieten?

Nachhaltig und kostensparend planen

Je mehr bei der Instandsetzung und Modernisierung auf Holz und mineralische Baustoffe gesetzt wird, desto besser lassen sich die Maßnahmen mit der Bauphysik in Einklang bringen. Außerdem wählt man lieber eine Bautechnik, die eine gewisse Toleranz gegenüber Feuchtigkeit oder andere Umgebungsfaktoren hat. Das trägt maßgeblich zur Langlebigkeit eines Gebäudes bei. Bei der finanziellen Planung dürfen Fördergelder nicht Priorität sein. Wer schlau modernisiert, achtet darauf, dass die Maßnahmen im Verhältnis zu den Kosten stehen. Optimal saniert, wer die individuellen Anforderungen an den energetischen Gebäudestandard in den Vordergrund stellt, und nicht die maximale Fördersumme.



Volker Schmidt

ist Architekt und mit seinem Büro ARCHITEKTURwerkstatt spezialisiert auf Revitalisierungen und Bauen im Bestand. – diearchitekturwerkstatt.com

Über die Trendstudie „Zukunftsfit Bauen und Wohnen“

Die eigene Wohnung, das eigene Haus – das ist der Lebensraum vieler Menschen. Aber die Umstände ändern sich oft schneller als der erste Grundriss. Lebensplanung braucht Flexibilität. Jeder, der ein Haus baut oder eine Wohnung kauft, kennt das. Damit es uns gut geht, sollten wir das neue Zuhause mit Rücksicht auf Umwelt und Gesellschaft bauen. Und schließlich sollen die eigenen vier Wände Freiheit bringen. Es gibt viele Punkte, auf die man achten muss.

Deshalb stellt der unabhängige Immobilienkreditvermittler BauFi24 im Rahmen der Trendstudie „Zukunftsfit Bauen und Wohnen“ in insgesamt sieben Ausgaben Trends, Bedürfnisse und Strategien für die Zukunft vor. Denn vorausschauend zu bauen und zu wohnen bedeutet eine höhere Lebensqualität und mehr Freude an den eigenen Entscheidungen. Zudem ist es nachhaltig für Gesellschaft und Umwelt. – Mehr dazu unter baufi24.de/trendstudie.

BAUFI 24

Impressum

Herausgeber: BauFi24 Baufinanzierung AG,
Kattrepelsbrücke 1, 20095 Hamburg

Ansprechpartnerin: Lennard Behrens,
T: +49 (0)151-19139576,
l.behrens@baufi24.de

Konzept, Redaktion: Nathalie Posch, Maria Angerer
(measury Sozialforschung OG)

Online-Befragung: respondi AG

Grafik, Layout: Nathalie Posch

Fachliche Beratung: DI Nikolas Kichler

**Redaktionelle Mitarbeit
und Recherche:** Sabine Koppe,
Otherways Emergent Futures

Methodik: Für diese Studie wurde im Januar 2022 eine Online-Befragung von 1.000 Immobilienbesitzer/-innen (250 Wohnungsbesitzer/-innen, 750 Hausbesitzer/-innen) in Deutschland zwischen 20 und 69 Jahren durchgeführt.