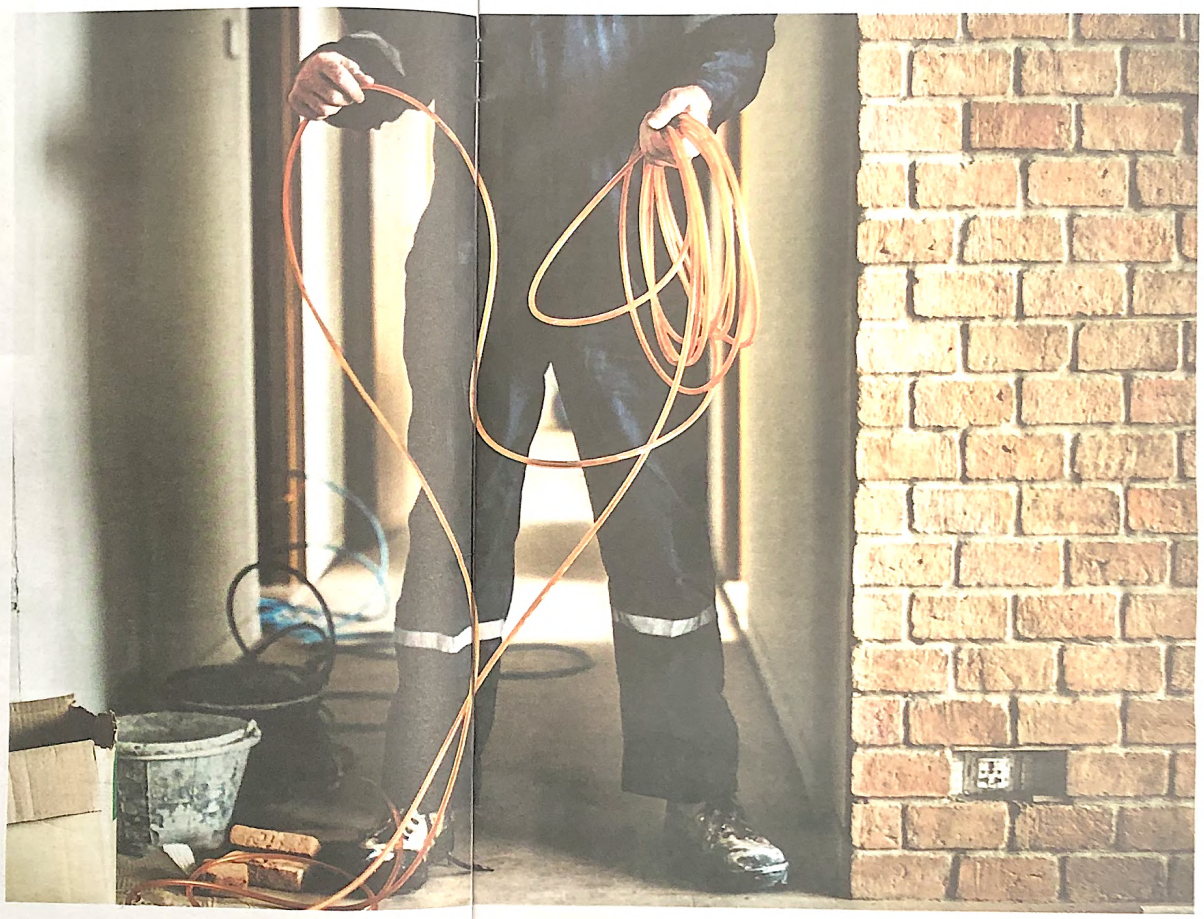
Wohnen

Unsanierte Immobilien verlieren an Wert
Lohnt sich eine Sanierung vor dem Verkauf?
Jetzt lesen – Exklusiv für Abonnenten

Wie saniere ich meine Immobilie in 22 Tagen?

In weniger als einem Monat wurde in Hamburg gerade eine Doppelhaushälfte aus den 1960er-Jahren auf den neuesten Stand gebracht. Taugt das zum Vorbild für ganz Deutschland?

Von Silke Kersting



Dämmung, Wärmepumpe, Fotovoltaik: Sanieren dauert in Deutschland oft sehr lange. Eine Musterbaustelle in Hamburg zeigt, wie es anders geht.

© Manfred Pugele/ Getty Images

Familie Deneke kann sich glücklich schätzen. Nach langer Immobiliensuche hat sie im Mai ein Haus in Hamburg-Duvenstedt gekauft, ganz im Norden der Stadt. Das Haus, Baujahr 1963, war stark renovierungsbedürftig. Ursprünglich war geplant, die Sanierung überwiegend in Eigenregie zu organisieren. „Ziemlich naiv", wie Sina Deneke es rückblickend bezeichnet. Letztlich lief es vollkommen anders ab – und das ziemlich erfolgreich, wie die Familie findet.

Die Denekes haben sich für den „Sanierungssprint" entschieden. In 22 Arbeitstagen wurde das Haus auf den Effizienzhausstandard 70 gebracht, samt elektrischer Wärmepumpe und Fotovoltaik auf dem Dach. Die Fenster wurden getauscht, Dach und Fassade gedämmt. Die komplette Haustechnik wurde modernisiert, drei neue Bäder eingebaut und zusätzlicher Wohnraum im Dachgeschoss geschaffen. Auch Kostenvorteile sind möglich. Wie kann das funktionieren?

Die Ausgangslage

Das zu sanierende Objekt war eine Doppelhaushälfte über zwei Etagen. Das Gebäude hat eine Wohnfläche von 125 Quadratmetern und eine verbaute Ölheizung. Sanierungen dieser Größenordnung können durchaus Monate dauern.

Dass es hier deutlich schneller ging, wurde durch den von Bauingenieur Ronald Meyer entwickelten Ansatz des Sanierungssprints möglich. Durch eine konsequente Zeit- und Prozessoptimierung und einem stundengenauen Bauzeitenplan können auf diese Weise nahezu alle Gewerke zeitgleich auf der Baustelle tätig sein.

Bislang war das reine Theorie. Auf der Musterbaustelle in Hamburg wurde nun gezeigt, dass der Sanierungssprint auch in der Praxis funktioniert.

Familie Deneke ist zufrieden: „Wir waren ziemlich skeptisch", sagt Johannes Deneke. „Aber es ist reibungsloser gelaufen, als wir gedacht haben." Die Familie hatte das Haus bis auf die Heizungsanlage überwiegend selbst entkernt, was den Handwerkern später ein wenig Zeit eingespart hat. Sanierungsstart war am 8. September, Ende am 10. Oktober.

> *Der ein oder andere Handwerksbetrieb hat die Idee nicht für voll genommen. Ich hoffe, dass sich das jetzt ändert.*
>
> **Ronald Meyer,** Bauingenieur

Die Sanierung

Grundvoraussetzung für den Sanierungssprint ist eine gründliche Planung. Punktgenau wird festgelegt, welches Gewerk an welchem Tag um wie viel Uhr auf der Baustelle eintaktet ist und welche Arbeiten zu erledigen sind.

Zeitweise waren bis zu sechs Gewerke auf der Baustelle – es braucht also jemanden, der alle Arbeitsschritte koordiniert und stets den Überblick haben sollte. Das war in diesem Fall Bauingenieur Meyer, der an allen Tagen auf der Baustelle in Duvenstedt war.

Seine Bilanz: 22 Arbeitstage könnten die Norm sein, um eine Doppelhaushälfte wie auf der Musterbaustelle zu sanieren. „Das ist gut leistbar."

Stress gab es an Tag 4: „Schlechtes Wetter, ausgerechnet als wir das Dach aufmachen wollten", erinnert sich Meyer. „An einem solchen Tag muss man umdisponieren und die Handwerker anders einsetzen." Auch zum Schluss wurde es hektisch. „Da muss man die Baustelle gut im Blick haben."

Die Suche nach Handwerkern ist nicht ganz einfach. „Der ein oder andere Handwerksbetrieb hat die Idee nicht für voll genommen. Ich hoffe, dass sich das jetzt ändert", sagt Meyer. Er ist überzeugt: Wenn die Handwerker erst auf die Arbeit auf einer so getakteten Baustelle trainiert sind, wird es noch routinierter gehen. „Da sehe ich einen großen Hebel für die Energiewende", sagt Meyer.

Das Plus für Handwerksbetriebe: die Möglichkeit, mehr Baustellen bei gleichen Ressourcen umzusetzen. Dass alle Gewerke gleichzeitig auf der Baustelle seien, verkürze die Entscheidungswege und verbessere den Informationsfluss. Probleme würden schnell und proaktiv geklärt, so Energieberater Horlacher.

Das Projekt mit angestoßen hat die Deutsche Unternehmensinitiative Energieeffizienz (Deneff). Beteiligt waren darüber hinaus Bauingenieur Meyer sowie Lion Horlacher vom Hamburger Energieberater Renewa.

Auch Familie Deneke war eng eingebunden: Sie hat nicht nur die Vorarbeiten erledigt, sondern auch mehrere Handwerksbetriebe gesucht, die bereit waren, bei dem Projekt mitzumachen. Außerdem hat sie für ein tägliches Catering am Mittag auf der Baustelle und dadurch für gute Motivation gesorgt. „So ein Buffet kostet zwar insgesamt rund 3000 Euro", sagt Meyer. „In der Zeit besprechen die Handwerker aber auch Dinge, die sie sonst während der Arbeitszeit besprechen. Das zahlt sich mehr als aus."

Die Kosten

„Das Vorhaben in Hamburg ist ein guter Anfang und macht vor, wie es geht", sagt Deneff-Geschäftsführer Ellermann. Die Sanierungsquote in Deutschland müsse dringend steigen, um die Klimaziele zu erreichen. Noch verbraucht der Gebäudesektor zu viele Treibhausgasemissionen, vor allem beim Heizen und der Warmwasserbereitung.

Das Projekt wird laut Ellermann nun genau ausgewertet und unter anderem in einem Forschungsvorhaben mit der Universität Stuttgart untersucht. Ergebnisse soll es Anfang 2024 geben.

> **20**
> **Prozent**
> könnte die Sprint-Methode im besten Fall an Sanierungskosten einsparen, schätzt Bauingenieur Ronald Meyer.

Ellermann ist überzeugt davon, dass der Ansatz den Sanierungsmarkt geradezu revolutionieren kann, Kostenvorteile inklusive. Denn: Gerade in den 1960er- und 1970er-Jahren gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser seien oft typengleich, weisen also ähnliche Baumerkmale und Grundrisse auf.

Auch Bauingenieur Meyer ist überzeugt: So lassen sich Planungen und Maßnahmen standardisieren und eine Skalierung beschleunigen.

Die Kosten der Sanierung will Familie Deneke nicht beziffern. Bauingenieur Meyer verweist darauf, dass die Kosten für eine Sanierung stark schwanken, abhängig vom Umfang der Sanierung oder von der Lage des Hauses. Die Sanierung eines Reihenmittelhauses ist kostengünstiger als die Sanierung eines frei stehenden Einfamilienhauses. Auch regionale Unterschiede spielen eine Rolle.

Meyer schätzt aber, dass die Sanierungskosten durch die Sprint-Methode um 15 bis 20 Prozent sinken könnten, wenn die Handwerkerteams erst mal eingespielt seien.

Noch sitzt Meyer an der Nachkalkulation, aber gedanklich ist er eigentlich schon einen Schritt weiter. „Es braucht nun weitere Koordinatoren, die nach der Sprintmethode überall in Deutschland die energetisch schlechtesten Häuser sanieren." *(HB)*