

# Eine Sanierung ist fast immer nachhaltiger als ein Abriss und Neubau

Wer ein altes Haus kauft oder erbt, steht vor der Frage: Lohnt sich noch eine Sanierung - oder soll gleich der Abrissbagger kommen? Eine Pauschalantwort gibt es nicht. Oft sprechen gute Gründe dafür, die Bausubstanz zu erhalten.

Abriss oder Umbau? Rein rechnerisch ist die Antwort schnell gefunden. Sind Abriss und nachfolgender Neubau kostengünstiger als eine aufwendige Sanierung, kann das alte Haus weg. Doch so einfach ist das nicht. „Natürlich müssen Hausbesitzer auf die Kosten achten, aber es spielen auch noch weitere Kriterien eine Rolle“, sagt Ines Prokop vom Verband Beratender Ingenieure. Ein Bestandsbau hat nicht nur materiellen Wert, er verkörpert auch eine bestimmte Kultur und steckt voller sogenannter grauer Energie, die beim Bau hineingesteckt wurde. Auch Umwelt- und Klimaargumente kann es geben. „Eine Sanierung ist fast immer nachhaltiger als Abriss und Neubau.“

„Ohne eine gründliche Bauzustandsanalyse ist überhaupt keine Aussage zu treffen, ob Abriss oder Sanierung die bessere Lösung ist“, betont Ulrich Zink vom BAKA Bundesverband Altbauerneuerung. „Und die muss selbstverständlich auch ökologische Kriterien wie graue Energie oder Wiederverwendbarkeit vorhandener Baustoffe enthalten.“ Erst diese Analyse erlaubt eine realistische Bewertung der Immobilie. Überprüft werden Tragwerk, Bausubstanz und technische Ausstattung des Hauses, ebenso Schadstoffbefall und die Belastung durch giftige Chemikalien.

Anhand dieser Erkenntnisse lassen sich die notwendigen Kosten für Umbau oder Abriss kalkulieren und vergleichen. „Man sollte sich allerdings vorher im Klaren sein, was man später mit dem Haus will“, gibt Marc Ellinger, Leiter des Regionalbüros Freiburg-Südbaden im Verband Privater Bauherren, zu bedenken. Sind die Wünsche der Hausbesitzer mit einem Altbau nicht vereinbar, muss eben ein Neubau her. Der ist individuell planbar und zukunftsfähig.

Im Prinzip können aber auch gebrauchte Häuser mit einer einfallsreichen Planung so umgestaltet werden, dass sie individuellen Ansprüchen genügen und zukunftsfähig sind, ist sich Ulrich



Hat man ein altes Haus geerbt, stellt sich die Frage, ob sich eine Sanierung lohnt.

FOTO: ANDREA WARNECKE

Zink sicher. „Dazu benötigt man natürlich Kreativität und eine Vision für das Neue im Alten. Dann bekommt der Altbau sogar einen Mehrwert gegenüber einem schlichten Neubau.“ Manchmal treffe ein Gebäude aber auf den falschen Nutzer, meint er. Dann wäre ein Wechsel der Immobilie angebracht und nicht der Abriss.

Ältere Häuser passen nicht immer zum heutigen Lebensgefühl. Sie haben oftmals kleine Räume oder niedrige Geschosshöhen, sind schlecht oder gar nicht wärmedämmend. „Das sind aber keine Ausschlusskriterien. Auch solche Häuser lassen sich gut auf einen modernen Stand bringen“, erklärt Prokop. Großzügige und helle Räume mit großen Fenstern etwa könne man mit gewissem Aufwand hinbekommen, wenn man das Gebäude entkernt und den verbleibenden Rohbau ausbaut. „Das ist immer noch nachhaltiger als der vollständige Abriss“, sagt sie. Entscheidend ist, wie flexibel der Rohbau ist. Nicht jede Konstruktion ist geeignet.

Auch Auf- oder Anbauten können eine Lösung sein.

Kein Abrissgrund ist eine schlechte Wärmedämmung. „Jedes Gebäude lässt sich energetisch verbessern“, stellt Zink klar. Entspricht zum Beispiel in einem Backsteinhaus die Dämmung der Außenwände nicht dem aktuellen Standard, lässt sich mithilfe von Solaranlagen trotzdem ein akzeptabler energetischer Zustand erreichen. Auch vor Feuchtigkeit und

Schimmel muss niemand Angst haben. „Wenn die Ursachen gefunden sind, lässt sich das in den Griff bekommen“, sagt Marc Ellinger. „Allerdings kann es teuer werden.“

Klare Kriterien für die Bauteile gibt es nach Ansicht der Experten kaum. „Der Echte H2O-Schwamm kann ein Hindernis darstellen, aber es kommt auf die Verbreitung und die Art des Baues an“, sagt Zink. Oft liege sich selbst bei starkem Befall Lösungen finden, ihn zu beseitigen. Dagegen führe kein Weg am Jura vorbei, wenn ein Gebäude insturzgefährdet und die tragende Konstruktion nicht mehr zu retten ist - oder wenn durch geringe Geschosshöhen kein Platz für technische Einbauten bleibt.

Auch Asbest ist für Ines Prokop ein Knackpunkt. „Vor allem Bauten aus den 1970er-Jahren sind häufig mit Asbest belastet.“ Eine Asbestsanierung sei oftmals aufwendig und teuer, dass sie nicht lohne. Solange der Asbest allerdings nicht freigesetzt werden kann, er im Haus bleiben, berulgt Marc Ellinger. Wer Asbest im Haus vermutet, sollte unbedingt ein Schadstoff-Screening in Auftrag geben.

Typische Schwachstellen haben auch die Bauten anderer Jahrzehnte. „Häuser aus den 1920er-Jahren weisen gerne kalte Brücken auf“, beobachtet Prokop. Um 1938 seien manche Baustoffe nicht den geforderten Qualitätanforderungen gewesen, meint Zink. Und Ellinger rät, sich gut zu überlegen, ob ein Fertighaus aus den 1960er- bis 1970er-Jahren noch ein Fall für eine teure Sanierung ist. „Es lohnt sich, genau hinzuschauen. Nicht alle Häuser haben einen Kamm scheren.“