

## Sanierung oder Neubau?

Diese Frage stellt sich fast jeder zukünftige Bauherr, und die Entscheidung hängt von vielseitigen Faktoren ab. Der bedeutendste ist das Budget - schon mit vergleichsweise kleinen finanziellen Mitteln sind Umbau oder Erweiterung eines bestehenden Objektes möglich. Auch Kauf und Sanierung eines Bestandsgebäudes können unter bestimmten Voraussetzungen deutlich günstiger ausfallen als ein Neubauvorhaben. Elementar ist die Berücksichtigung der Folgekosten; bei den gegenwärtig hohen Energiekosten sollten beim Altbau immer energetische Maßnahmen eingerechnet werden. Trotzdem sind mäßig gedämmte Gebäude meistens unkritischer als Häuser mit unpassender Raumaufteilung. Hier kann der optimal geplante Neubau die bessere Entscheidung sein.



## Lage und Grundstück

Insbesondere in Gebieten mit guter Infrastruktur hat die Bestandsimmobilie einen großen Vorteil: Das Grundstück liegt stadtnäher in einem gewachsenen Gebiet und ist größer. Dies kann natürlich auch Nachteile bedeuten: Ein großes Grundstück bedeutet einen erhöhten Pflegeaufwand, und für junge Familien fehlen vielleicht Spielkameraden. Trotzdem ist das kleine(re) Grundstück im dörflichen Neubaugbiet für viele Interessenten der größte Nachteil des Neubaus, zumal die Preise nicht selten erheblich sind.

## Energetisch oder ökologisch?

Dieser Frage können Sie auch beim Altbau nicht entgehen. Gerade in Zeiten hoher Energiekosten und hochgedämmter Neubauten sollte ein Bestandsgebäude immer eine energetische Sanierung erhalten. Dafür sprechen auch die Fördermöglichkeiten: Die staatliche KfW-Bank bietet zinsgünstige Darlehen für Sanierungs-Maßnahmen an Dächern, Außenwänden, Fenstern, Kellerdecken oder Haustechnik. Letztere wird außerdem auch 2009 mit Barmitteln bezuschusst. Sinnvoll ist in jedem Fall eine (Energie-) Beratung, die geeignete Investitionen und Einsparpotentiale gegenüberstellt und ein Gesamtkonzept entwickelt. Parallel ist auch eine ökologische Sanierung anzustreben. Die Belastungen in einem alten Haus können allerdings sehr individuell sein - ggf. ist ein Gutachten angemessen. Grundsätzlich gelten die gleichen Empfehlungen wie im Neubau, besonders für Dämmstoffe, Bodenbeläge und Innenfarben. Wenn Sie von einem ökologischen Passivhaus träumen, dürfte der Neubau die bessere Wahl sein.

## Passivhaus

Das Passivhaus im Bestand ist längst kein Traum mehr und auch unter Berücksichtigung der umfangreichen Fördermöglichkeiten interessant. Aber der Aufwand ist erheblich - die Entscheidung hängt damit vom Budget und vor allem vom bestehenden Objekt ab und sollte erst nach einer individuellen Beratung getroffen werden. Attraktiv kann auch eine Erweiterung im Passivhausstandard an einem (ebenfalls sanierten) Gebäude sein. Da das Passivhaus erhöhte Anforderungen auch an Ausrichtung, Kompaktheit und Anordnung der Fensterflächen stellt, ist der Neubau einfacher und ganzheitlicher zu konzipieren.

## Architektur

Dieser Begriff ist das wichtigste Kriterium für die Wahl eines Hauses, wird aber gegenwärtig häufig verzerrt definiert. Architektur bedeutet Gestaltung und Funktion. Die Funktionalität ist primär und betrifft neben den Grundrissen auch die Energieeffizienz. Dies bedeutet nicht, dass sich die Gestaltung völlig unterordnet; zeitgemäße Häuser sind formal reduziert, aber der Energieaspekt verhindert (teilweise) filigrane Details, wie sie die Moderne um 1930 aufwies. Neben der Fassade ist auch der (Innen-) Raum bedeutend. Lufträume machen neue Gebäude trotz kompakterer Grundrisse großzügig. Insofern ist das beste Argument für den Neubau die Möglichkeit, Aufteilung und Gestaltung individuell zu planen. Aber auch ein altes Haus kann ganz besondere (und nicht kopierbare) architektonische Reize haben - gute Beispiele sind Altbauten mit großen Raumhöhen oder Fachwerkhäuser. Dann ist die Bauherrschaft auch zu Kompromissen bereit, wobei gute Planung und ein ausreichendes Budget gerade hier reizvolle Lösungen entstehen lassen. Ideal kann der liebevoll sanierte Altbau mit modernem Anbau sein - hier verbindet sich das Beste aus beiden Welten...

## Fazit

Es gibt keine eindeutige Antwort auf die eingangs gestellte Frage. Wesentliche Aspekte sind das Immobilien-Angebot in der Region (Grundstücke und Altbauten), aber auch individuelle Vorgaben (Flächenbedarf, Architektur, Energie). Einkleineres Budget legt einen Altbau nahe, sollte aber die Energiekosten bedenken. Besondere Anforderungen an Funktionalität und Energieeffizienz sprechen für einen Neubau. Dazwischen liegt eine enorme Bandbreite, die von Fall zu Fall beraten und entschieden werden muss. Dabei kann der Umfang der Maßnahmen stark differieren: von der Fassadensanierung bis zur Renovierung mit Anbau oder Aufstockung im Passivhausstandard.

b. Bb  
bio. BAUberatung  
energiesparen  
biohäuser  
beratung

Dipl.-Ing. (FH)  
Ulf Hillebrandt  
Ehrenbacher Weg 2  
65510 Hünstetten  
Fon 06126/959601  
Fax 06126/959602  
uh@bio-bau-beratung.de



www.bio-bau-beratung.de