

**Diplomthema**  
**Nr. 2045**

# Studie zu Sanierungsmaßnahmen in Deutschland

**Bearbeitungszeitraum**
**05/2025 – 10/2025**
**Betreuer**
**Dipl.-Ing. Charlotte Dorn**  
**TU Dresden, Institut für Baubetriebswesen**

## Zielstellung

Die Sanierung des Gebäudebestands stellt ein zentrales gesellschaftspolitisches Thema dar, insbesondere im Hinblick auf die energetische Ertüchtigung und die Modernisierung der Infrastruktur. Trotz der hohen Relevanz fehlen bislang belastbare Daten zu Arten und Ursachen von Sanierungsmaßnahmen. Dadurch lassen sich kaum fundierte Rückschlüsse auf den tatsächlichen Zustand des Gebäudebestands in Deutschland ziehen. Ziel ist es, eine Erhebungsmethodik zu Arten und Ursachen sowie Zielstellungen von Sanierung im Hochbau zu schaffen, auf deren Basis Informationen zu Sanierungen strukturierter zu erfassen sind. Vorhandene Informationen liegen bisher frakturiert vor und lassen es nicht zu, Daten standardisiert zu erheben und auszuwerten. Entscheidungen zu Sanierungen stellen Einzelfallentscheidungen dar, werden nicht systematisch, sondern projektspezifisch getroffen. Die Strukturierung von Arten, Ursachen und Zielstellungen von Sanierung ermöglicht die Einordnung dieser Entscheidungen.

## Vorgehensweise

Zu Beginn der Arbeit erfolgt die Definition von Sanierung und weiterer grundlegender Begriffe im Kontext von Sanierung. Daran schließt sich eine umfassende Literaturrecherche an. Nachfolgend wird eine Strukturierung und Einordnung zu Sanierung vorgenommen, die Ursachen, Art und Umfang von Sanierung, Eingriffstiefe in die Bausubstanz und intendierte Zielsetzungen einschließt. Im weiteren Verlauf werden geeignete methodische Ansätze zur qualitativen und quantitativen Erhebung analysiert und hinsichtlich ihrer Anwendbarkeit diskutiert. Darauf basierend folgt die Entwicklung eines Konzepts zur Primärdatenerhebung sowie zur Arten- und Ursachenstruktur von Sanierungsmaßnahmen. Dieses Konzept kommt in Form von Experteninterviews zur Anwendung. Identifizierte Datenfelder können anhand der Experten-interviews validiert werden. Weiterhin geben die Experten einen Ausblick auf die Möglichkeit einer standardisierten Datenerhebung zu Sanierung und zum Gebäudebestand in Deutschland.

## Ergebnisse

Die Analyse der Daten macht deutlich, dass Sanierungsmaßnahmen sowohl hinsichtlich der technischen Machbarkeit als auch im Bezug auf wirtschaftliche Tragfähigkeit und regulatorischen Anforderungen in komplexen Abhängigkeitsverhältnissen stehen. Als ein Ergebnis dieser Arbeit ist festzustellen, dass trotz oder möglicherweise aufgrund dieser hohen Komplexität von Sanierung in der verwendeten Literatur keine umfassende Definition des Begriffes gefunden werden konnte, was zu einem uneinheitlichen Verständnis von Sanierung führt. Ein Definitionsversuch lautet: Sanierung im Hochbau beschreibt Maßnahmen, welche an einem bestehenden Gebäude durchgeführt werden und dessen Erhalt oder Weiterentwicklung dienen. Sie beginnt bei Maßnahmen zur Instandhaltung mit den Teilbereichen Modernisierung, Instandhaltung, Inspektion und Wartung und führt weiter zum Werterhalt von Gebäuden. Das umfasst auch kleine Reparaturen und unterscheidet als weitere Arten die Teilsanierung, die Vollsanierung mit der Besonderheit der Kernsanierung und dem Sonderfall Denkmalpflege.

Sanierungsmaßnahmen im Hochbau in Deutschland zeichnen sich durch eine hohe Heterogenität aus. Die innerhalb dieser Arbeit identifizierten Arten von Sanierung lassen sich nicht eindimensional erfassen. Ein Ergebnis der Arbeit besteht in der Erkenntnis, dass die Zuordnung einer Maßnahme zu einer Sanierungsart ein komplexes Zusammenspiel verschiedener Faktoren ist, das sich über den Umfang der Sanierungsmaßnahme beschreiben lässt. Die Grenzen der Zuordnung gehen fließend ineinander über. Bei der Betrachtung der Ursachen und Zielstellungen von Sanierung hat sich herausgestellt, dass die Entscheidung zu Sanierungen häufig auf einer Kombination aus Ursachen und Zielen basiert und nicht monokausal ist. Es zeigen sich Überschneidungen, Abweichungen und eine gegenseitige Beeinflussung, was die Notwendigkeit interdisziplinärer Betrachtung von Sanierung unterstreicht. Die theoretischen Erarbeitungen sowie die Auswertung der durchgeführten Experteninterviews bestätigen, dass über den Rahmen dieser Arbeit hinaus ein hoher Forschungsbedarf zu Sanierung in Hochbau besteht. Darin ist ein weiteres Ergebnis dieser Arbeit zu sehen.

