



Bauen im Bestand

BEFIVE Planner's Circle

Strukturierter Austausch von Planungsverantwortlichen der Baubranche zu Zukunftsthemen

Februar 2026

BY
UNTER
NEHMER
TUM



Warum Bauen im Bestand jetzt alternativlos ist

Markttrend

~50 %

der Baugenehmigungen
sind im Bestand

-22 %

Neubau-Rückgang seit 2022 --
Bestand wird Hauptmarkt

2028

Prognose: Bestand = Neubau
beim Bauvolumen

65 %

aller Hochbau-Investitionen
in Bestandsmaßnahmen

Emission & Energie

37-39 %

der globalen CO₂-Emissionen
aus dem Gebäudesektor

79 %

des Bestands fossil beheizt --
riesiger Sanierungsbedarf

~50 %

CO₂-Einsparung durch
Sanierung vs. Neubau

15 Mrd. t

Baumaterial im deutschen
Gebäudebestand verbaut

Regulatorik

2045

Klimaneutraler
Gebäudebestand (DE)

-16 %

EU-Emissionsreduktion
bis 2030 verpflichtend

§ 246e

BauGB Experimentierklausel
für Nachverdichtung

Typ E

Gebäudetyp E:
Flexiblere Standards

Die Zukunft liegt im Unspektakulären.

Nicht das ikonische Denkmal, sondern die omnipräsenten 70er/80er-Jahre-Massenbauten sind der strategische Hebel der Branche. Hier liegt der größte Bestand, das größte CO₂-Reduktionspotenzial und die wirtschaftlich tragfähigste Umbaulogik.

Robuste Substanz

Große Spannweiten, hohe Geschosshöhen, solide Tragwerke sind ideale Voraussetzungen für Umnutzung und Aufstockung. Was als gesichtslos gilt, ist konstruktiv oft überlegen.

Wirtschaftlicher Hebel

Geringerer Rohbauaufwand als Neubau, schnellere Umsetzung, Ressourcenschonung. Die Sanierung spart bis zu 50 % CO₂ gegenüber Abriss und Neubau.

Paradigmenwechsel

Bestand ist keine Nische mehr -- sondern strategische Kernaufgabe. Vom architektonischen Ereignis zur ökologisch-ökonomischen Notwendigkeit.

These des Workshops: Der 'Antiheld' wird zum strategischen Asset.



Bestand ist nicht gleich Bestand -- 6 Typen

Jeder Typ hat 3 Kernaussagen. Die farbigen Punkte ordnen sie den Kategorien zu (immer gleiche Reihenfolge).

● Planerisch ● Wirtschaftl. ● Regulatorisch ● Nutzerbezog.

1 Substanzsichere Erneuerung

- Bestandsaufnahme als Grundlage -- fehlende Pläne erzeugen Unsicherheit
- Geringste Kosten, aber schwer kalkulierbar
- BIB-Check und Normen als Orientierung



Unsicherheit: Niedrig

Eingriff: Niedrig

2 Energetische Transformation

- Serielles Sanieren als Skalierungsweg
- KfW-Förderung birgt Risiken -- Einzelmaßnahmen oft sinnvoller
- Förderlogik vs. Bauphysik: Regel vor Physik



Unsicherheit: Mittel

Eingriff: Mittel

3 Funktionale Reorganisation

- Innere Umstrukturierung bei Erhalt der Hülle
- Kosten-Nutzen: Nutzungsphase relevanter als Herstellung
- Erwartungsmanagement: 'Es wird kein Neubau!'

Unsicherheit: Mittel

Eingriff: Mittel-Hoch

4 Umnutzung / Konversion

- Über die Erst-Umnutzung hinaus denken
- Bestandsschutz fällt bei Nutzungsänderung weg
- Höchste Erwartungshaltung vs. Bestandsrealität

Unsicherheit: Hoch

Eingriff: Hoch

5 Denkmal & Identität

- Denkmalbehörden als Kostentreiber
- 80-von-100-Ansatz: Flexibilität statt Nulltoleranz
- Identitätserhalt als Kernaufgabe (Bsp. Derzbachhof)

Unsicherheit: Hoch

Eingriff: Niedrig-Mittel

6 Hybrid / Teilrückbau

- Querfinanzierung als Geschäftsmodell
- Haftungsthemen frühzeitig klären -- Risiko beim Bauherrn
- Bebauungspläne blockieren oft sinnvolle Transformation

Unsicherheit: Sehr hoch

Eingriff: Sehr hoch

Herausforderungen nach Kategorie

Die größten Hürden beim Bauen im Bestand sortiert nach Wirkungsbereich

Planerisch	Wirtschaftlich	Regulatorisch	Nutzerbezogen
Fehlende oder falsche Bestandspläne als Dauerproblem -- jede Wand kann eine Überraschung sein	Kostenschätzung im Bestand inhärent unsicher -- 10-20 % Risikopuffer nötig, Bauherren akzeptieren das selten	Bebauungspläne blockieren Aufstockung und sinnvolle Transformation in Innenstädten	Erwartungshaltung Neubau bei Bestandssanierung
Schadstoffrisiken (Asbest, KMF, PCB) bei 70er-Bauten systematisch unterschätzt	HOAI-Umbauzuschlag bildet realen Mehraufwand nicht ab -- Par. 4 Abs.3 proaktiv verhandeln	Stellplatzpflicht: 'Muss ich wirklich eine Tiefgarage bauen, wo keiner parkt?'	Kommunikation wird Teil der Planungsleistung: Protokollierung für Haftungsabgrenzung
Brandschutz und Statik als interdisziplinäre Kernfragen ab Tag 1	Förderlogik verzerrt Entscheidungsfindung: KfW erzwingt manchmal unwirtschaftliche Maßnahmen	Bestandsschutz fällt bei Nutzungsänderung komplett weg -- massive Nachrüstpflichten	Robuste Toleranzschwellen einbauen: Was der Nutzer akzeptiert, muss vorher geklärt sein
Digitale Bestandserfassung (Scan-to-BIM) spart Zeit, deckt aber nicht alles ab	Gewährleistungsrisiko: 'Wir fassen gewisse Dinge nicht an, wir können nicht die Gewährleistung übernehmen'	Experimentierklausel 246e BauGB als Hebel noch zu wenig bekannt und genutzt	Bürgerinitiativen und Anwohner als Stakeholder
Silodenken funktioniert nicht -- Statiker, TGA, Brandschutz müssen VOR dem Architekten eingebunden werden	Querfinanzierung als kreatives Geschäftsmodell für Denkmal + Neubau	80-von-100-Ansatz: Pragmatisch mit Behörden verhandeln statt 100 % Auflagenerfüllung fordern	Sozialwohnungen vs. Eigentum: Ganz unterschiedliche Akzeptanzschwellen beim Nutzer

Top 8 Erkenntnisse des Workshops (1-4)

1

Die Zukunft liegt im Unspektakulären.

Strategie

Nicht Denkmäler, sondern die 70er/80er-Jahre-Massenbauten sind der strategische Hebel. Hier liegt der größte Bestand, das größte CO2-Reduktionspotenzial und die wirtschaftlich tragfähigste Umbaulogik. Im Workshop wurde klar: Diese anonymen Bauten haben robuste Tragwerke, hohe Geschosshöhen und große Spannweiten -- ideale Voraussetzungen für Umbau.

2

Bestand ist ein Überraschungsei.

Risiko

Trotz umfangreicher Gutachten bleiben Restrisiken: Schadstoffe (Asbest, KMF, PCB besonders bei 70er-Bauten), unbekannte Tragstrukturen, Brandschutzdefizite. Teilnehmer berichteten, dass praktisch jedes Bestandsprojekt mindestens eine unerwartete Herausforderung bringt. Risikopuffer von 10-20 % müssen systemisch eingeplant werden -- nicht als Option.

3

Förderlogik ist nicht gleich Bauphysik.

Regulatorik

Förderrichtlinien erzwingen Dämmmaßnahmen, die bauphysikalisch oftmals keinen Sinn ergeben. Ein Planungsbüro berichtete, sich bewusst gegen KfW-Förderung und für sinnvolle Einzelmaßnahmen entschieden zu haben -- weil die Risiken der Gesamtförderung nicht kalkulierbar waren.

4

Phase 0 ist kein Luxus.

Prozess

Frühzeitige Machbarkeitsanalysen mit Go/No-Go-Logik entscheiden über Erhalt oder Abriss und reduzieren spätere Fehlinvestitionen massiv. Aus dem Workshop: 'Erst mal wissen, was kann das Tragwerk, was kann der Bestand' -- bevor Kosten fixiert werden. Varianten durchspielen: Bestandserhalt vs. Ertüchtigung vs. Teilrückbau mit Neubau.

Top 8 Erkenntnisse des Workshops (5-8)

5

HOAI passt schlecht zum Bestand.

Honorar

Der Umbauschlag bildet den realen Mehraufwand nicht ab. Mitzuverarbeitende Bausubstanz (Par. 4 Abs.3 HOAI) und besondere Leistungen müssen proaktiv verhandelt werden. Planer müssen bei Vertragsschluss selbst aktiv werden.

6

Erwartungsmanagement wird Kernkompetenz.

Kommunikation

Bestand liefert keine Neubauqualität das muss kommuniziert werden. Kommunikation mit Bauherr und Nutzer wird Teil der Planungsleistung -- inklusive Protokollierung und klarer Haftungsabgrenzung.

7

Regulatorik blockiert oft Transformation.

Regulatorik

Bebauungspläne, Stellplatzpflicht und überzählige Auflagen verhindern sinnvolle Bestandsentwicklung. Konkretes Beispiel: Eine Tiefgarage bauen müssen, wo niemand parkt. Der 80-von-100-Ansatz fordert pragmatische Flexibilität -- aktiver Dialog mit Baubehörden statt Konfrontation. CO2-Argumentation als strategischer Hebel nutzen.

8

Interdisziplinarität wird früher notwendig.

Teamstruktur

Statiker, TGA-Planer und Brandschutz müssen VOR dem Architekten eingebunden werden. Silodenken funktioniert im Bestand nicht. Im Workshop wurde die 'interdisziplinäre Bestandstaskforce' als Idealmodell beschrieben -- alle Gewerke ab Phase 0 am Tisch, nicht erst ab Leistungsphase 3. Integrale Planung als Mindeststandard.

Go / No-Go Checkliste (1-5)

1

Tragwerkliche Reserven vorhanden?

Lastreserven ermitteln, Aufstockungspotenzial prüfen. Im Workshop betont: 'Erst mal wissen, was kann das Tragwerk.' Bei höheren Festigkeiten als dokumentiert: Lastreserven für Umnutzung oder Aufstockung nutzen. Statische Erstbewertung durch Tragwerksplaner in Phase 0 -- nicht erst im Entwurf.

RED FLAG

Gebäude ohne Fundamente, unbekannte Tragstrukturen, keine Bestandspläne

2

Schadstoffrisiken abschätzbar?

Asbest, KMF, PCB -- insbesondere bei 70er-Jahre-Bauten systematisch prüfen. Schadstoffgutachten beauftragen, bevor Kostenrahmen fixiert wird. Teilnehmer warnen: Entsorgungskosten können das gesamte Projektbudget sprengen. Frühzeitige Beprobung ist Pflicht, nicht Option.

RED FLAG

Fehlende Dokumentation über Baustoffe, kein Schadstoffgutachten vorhanden

3

Bestandsschutz nutzbar?

Prüfen, ob bei Nutzungsänderung der Bestandsschutz (Brandschutz, Statik) erhalten bleibt oder Nachrüstpflichten ausgelöst werden. Nutzungsänderung hebt Bestandsschutz oft komplett auf. Konstruktiver und vorbeugender Brandschutz als Hebel nutzen -- Brandschutzplaner ab Phase 0 einbinden.

RED FLAG

Nutzungsänderung hebt Bestandsschutz komplett auf -- massive Nachrüstkosten

4

Regulatorische Restriktionen lösbar?

Bebauungsplan, Stellplatzpflicht, Aufstockungslimits prüfen. Dialog mit Baubehörden aktiv suchen. Workshop-Erfahrung: CO2-Argumentation als strategischer Hebel bei Verhandlungen. Experimentierklausel 246e BauGB nutzen. 80-von-100-Ansatz: Nicht alle Auflagen zu 100 % erfüllen wollen.

RED FLAG

Bebauungspläne blockieren jede sinnvolle Transformation -- kein Dialog möglich

5

Wirtschaftlicher Risikopuffer eingeplant?

Minimum 10-20 % Risikopuffer für Überraschungen kalkulieren. Aus der Praxis: 'Immer ist X.Y. als Überraschung mit reinzurechnen.' Kostenschätzung im Bestand ist inhärent unsicherer als im Neubau. Den Bauherrn darauf hinweisen und dokumentieren -- auch wenn er den Puffer nicht akzeptiert.

RED FLAG

Bauherr akzeptiert keinen Puffer -- jede Überraschung wird zum Konflikt

Go / No-Go Checkliste (6-10)

6

Förderlogik sinnvoll oder kontraproduktiv?

KfW-Förderung kritisch hinterfragen: Erzwingt sie Maßnahmen, die bauphysikalisch keinen Sinn ergeben? Ein Planungsbüro entschied sich bewusst gegen KfW zugunsten von Einzelmaßnahmen. Fördermittelberatung frühzeitig einbeziehen -- aber Physik muss vor Förderlogik gehen.

RED FLAG

Förderrichtlinien erzwingen unwirtschaftliche oder bauphysikalisch sinnlose Maßnahmen

7

Markt- und Standortattraktivität gegeben?

Lage als Grundvoraussetzung bewerten. Im Workshop klar: 'Wäre das 5 km draußen an der Peripherie, gibt es die Frage nicht.' Definieren, welche Nutzung zum Bestand und zum lokalen Umfeld passt. Nicht das Ziel Spitzenmieten verfolgen -- punktuelle Interventionen denken.

RED FLAG

Standort trägt keine der realistischen Nutzungsoptionen -- keine Marktattraktivität

8

Interdisziplinäre Taskforce eingerichtet?

Statik, TGA, Brandschutz, Nachhaltigkeit ab Phase 0 am Tisch. Workshop-Konsens: Silodenken ist die größte Gefahr im Bestandsbau. Integraler Ansatz wie Design Sprint als Methode. Das interdisziplinäre integrale Team bündelt alles Wissen frühzeitig.

RED FLAG

Fachplaner werden erst nach dem Entwurf eingebunden -- typisches Silodenken

9

Erwartungsmanagement mit Bauherr geklärt?

Kein Neubau-Versprechen! Klare Haltung beim Bauen im Bestand kommunizieren. Aus der Praxis: Projektleiter muss klare Entscheidungen treffen. Robuste planerische Toleranzschwellen abstimmen und Qualitäten normativ bestimmen. Alles protokollieren für die Haftungsabgrenzung.

RED FLAG

Bauherr erwartet Neubauqualität zum Bestandspreis -- kein Gespräch möglich

10

CO2- und ESG-Strategie definiert?

Graue Energie bilanzieren, Lebenszyklusbetrachtung statt Einzelmaßnahme. ESG-Bewertung: Was lässt sich im Bestand gut umsetzen? Materialpass (Madaster) für Reuse/Recycling-Potenzial. Im Workshop diskutiert: Sanierung spart bis zu 50 % CO2 gegenüber Neubau -- dieses Argument strategisch einsetzen.

RED FLAG

Keine Lebenszyklusbetrachtung -- nur Fokus auf Herstellungskosten

Enabler & Strategische Positionierung

1 Phase 0 etablieren

Machbarkeitsstudie als Pflichtleistung vor jedem Bestandsprojekt. Go-/No-Go-Entscheidung vor dem Entwurf. Varianten durchspielen: Bestandserhalt, Ertüchtigung, Teiltrückbau. Interdisziplinäre Analyse ab Tag 1 mit allen Fachplanern.

2 Neue Honorarmodelle

HOAI-Umbauzuschlag reicht nicht aus. Par. 4 Abs.3 HOAI aktiv verhandeln -- mitzuverarbeitende Bausubstanz angemessen berücksichtigen. Besondere Leistungen proaktiv definieren und Honorarthemen nicht vernachlässigen.

3 KI & Digitalisierung

Scan-to-BIM für schnelle Bestandserfassung. Variantenanalyse mit Tools wie Autodesk Forma und TestFit. Digitaler Zwilling für laufende Dokumentation. KI auf der Baustelle: Robotergestützter Materialtransport bei engen Bestandsbaustellen.

4 Erwartungsmanagement

Bestand ist nicht Neubau -- das muss aktiv kommuniziert werden. Toleranzschwellen mit Bauherr und Nutzer abstimmen. Protokollierung als Haftungsschutz. Projektleiter muss klare Haltung zeigen und Entscheidungen vertreten.

5 Bestand als Geschäftsfeld

Fokus oder Transformation des eigenen Unternehmens: Kompetenzteams aufbauen, Wissen systematisch dokumentieren. Bestand nicht als Sonderfall behandeln, sondern als strategisches Kerngeschäft positionieren.

6 Regulatorischen Dialog suchen

Aktiv mit Baubehörden verhandeln, nicht konfrontieren. CO2-Argumentation strategisch nutzen. Experimentierklauseln einsetzen. 80-von-100-Ansatz: Pragmatisch statt perfektionistisch mit Auflagen umgehen.

Vorreiter & Inspiration

ATP architekten ingenieure

Innsbruck / Wien

Stellt jedem Bauherrn systematisch eine nachhaltige und lebenszyklusorientierte Variante vor.

Integrale Planung + Lebenszyklus als Standard

Ecoworks / Energiesprong

Berlin / NL

Serielles Sanieren: Vorgefertigte Fassadenelemente mit integrierter TGA. 80 % der Wertschöpfung in der Fabrik. NetZero-Standard in wenigen Wochen statt Monaten.

Industrialisierung der Sanierung

Madaster

NL / DACH

Globales Kataster für Materialien in Gebäuden. Materialpass gibt anonymen Baustoffen eine Identität. Urban Mining Screener für Bestandserfassung und Kreislaufwirtschaft.

Materialien sichtbar machen

Lacaton & Vassal

Paris / Bordeaux

Grand Parc Bordeaux: 530 Wohnungen transformiert statt abgerissen. Erweiterung durch vorgefertigte Balkone/Wintergärten. Kein Umzug der Bewohner nötig. Pritzker-Preis 2021.

Ergänzen statt Ersetzen

Verband Bauen im Bestand (BiB)

Deutschland

BIB-Check App: Kostenlose Risiko-Checkliste für Bestandsprojekte. BIB-Schnittstellenliste für interdisziplinäre Zusammenarbeit.

Standardisierung & Werkzeuge

Was wir mitnehmen

**Bauen im Bestand ist kein Spezialfall mehr.
Es wird zur neuen Normalität -- und damit zum
strategischen Kernthema für jeden Planer.**

- 1 Phase 0 als Standard etablieren**
Go/No-Go vor dem Entwurf. Varianten durchspielen, interdisziplinäre Analyse ab Tag 1.
- 2 Go/No-Go-Checkliste einsetzen**
Red Flags systematisch identifizieren: Tragwerk, Schadstoffe, Regulatorik, Wirtschaftlichkeit.
- 3 Nachhaltige Variante mitliefern**
ATP-Prinzip: Jedem Bauherrn eine lebenszyklusorientierte Alternative vorstellen.
- 4 Interdisziplinarität ab Tag 1**
Statik, TGA, Brandschutz ab Phase 0 am Tisch -- nicht erst ab Leistungsphase 3.
- 5 Honorar proaktiv verhandeln**
Par. 4 Abs.3 HOAI aktiv einsetzen. Besondere Leistungen definieren und durchsetzen.