

# WORKSHOP 4: Hindernisse und Treiber beim Bauen im Bestand – Erkenntnisse umsetzen

**Moderation:** Markus Taubert | Umweltbundesamt

**Vortrag:** Sarah DeTroy | Umweltbundesamt

**Paneldiskussion:**

Theresa Keilhacker | Präsidentin der Berliner Architektenkammer

Felix Holzapfel-Herziger | Landschaftsarchitektur+, Projekt *Grüner Bunker St. Pauli*

Maren Kern | Vorständin des Verbandes Berlin-Brandenburgerischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU)

Stephan Mayer | Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

# AdNEB-Struktur

## Leitbild der dreifachen Innenentwicklung

Wie können wir **Mobilität**, **Grün- und Blauräume** sowie **Wohnen/Bauen** miteinander verknüpfen?



Mobilität

Grün-blaue

Bauen im  
Bestand

Infrastruktur

Umwelt-  
gerechtigkeit

Schwammstadt

# Bauen im Bestand



## Bau- und Gebäudesektor in Deutschland

- 40% der Treibhausgasemissionen
- Ca. 50% der mineralischen Rohstoffgewinnung
- Über 50% des Abfallaufkommens

Photos: Top: © AdobeStock;  
Bottom: © Ramona Heim, Fotolia.com

# Bauen im Bestand



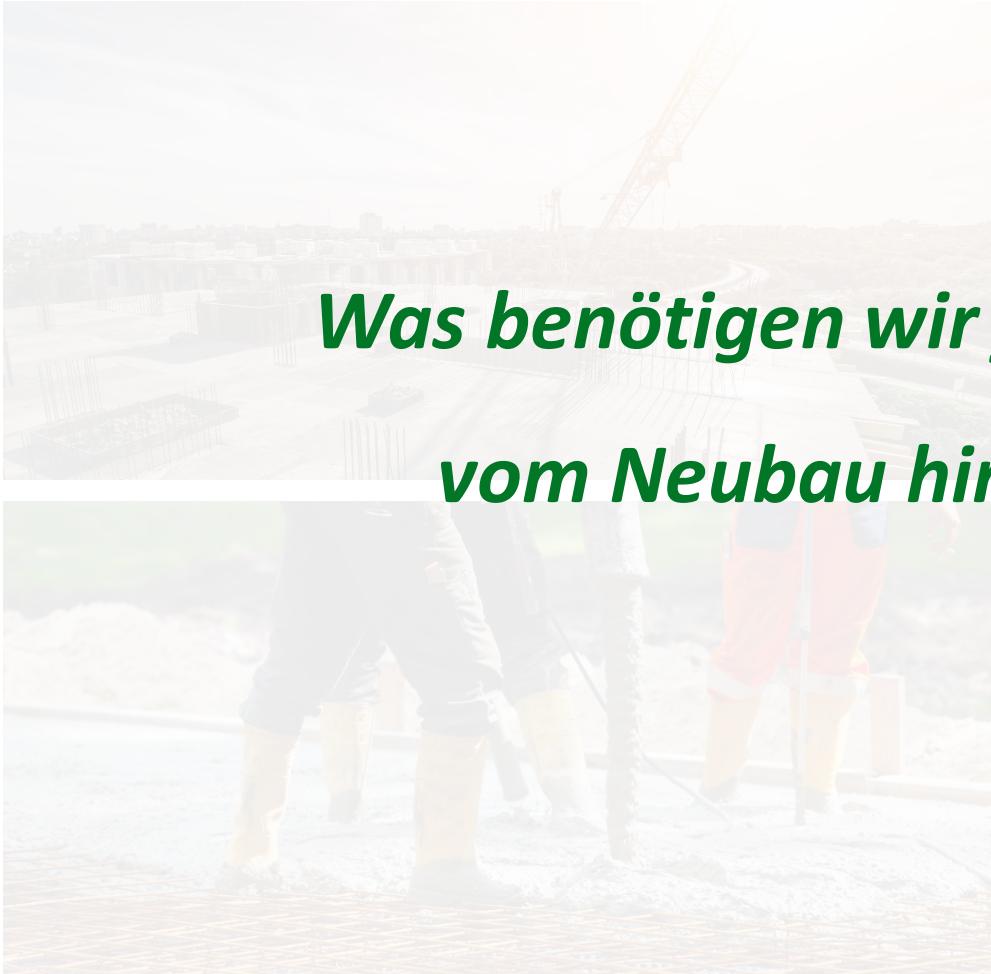
*Die nachhaltigste Bauweise ist das Bauen im Bestand*

**Renovierungen, Aufstockungen, energetische und nichtenergetische Sanierungen**

- Es wird immer noch zu wenig im Bestand gebaut – stattdessen erfolgen Abriss und Neubau
- Viele Bestandsgebäude müssen energetisch saniert werden
- Sanierungsquote stagniert bei unter 1%

Photos: Top: © AdobeStock;  
Bottom: © Ramona Heim, Fotolia.com

# Bauen im Bestand



**Was benötigen wir für eine Transformation weg  
vom Neubau hin zum Bauen im Bestand?**

*Die nachhaltigste Art und Weise Wohnraum zu schaffen ist  
das Bauen im Bestand*

Renovierungen, Aufstockungen, energetische und  
nichtenergetische Sanierungen

- Es wird immer noch zu wenig im Bestand gebaut –

stattdessen erfolgen Abriss und Neubau

- Viele Bestandsgebäude müssen energetisch saniert werden
- Sanierungsquote stagniert bei unter 1%

# Projektziele

**Hindernisse beim Bauen im Bestand identifizieren und Lösungen erarbeiten bei:**

1. Planenden (Architekt\*innen, Bauingenieur\*innen, usw.)
2. Wohnungsbauunternehmen

# 1. Hindernisse und Lösungen bei Planenden

## Forschungsfragen:

- Wie bewerten Planende Hindernisse und Lösungsansätze beim Bauen im Bestand?
- Wie hängt diese Wahrnehmung mit weiteren Einstellungen und Erfahrungen zusammen?

# 1. Hindernisse und Lösungen bei Planenden

## Online-Umfrage

- Bei Planenden im Baubereich
- Fragen zu: Einstellungen, Wissen, Erfahrungen, wahrgenommenen Hindernissen und Lösungsansätzen
- 199 Teilnehmende

**Umwelt Bundesamt** 15%

### Einstellungen zum Bauen im Bestand

Inwieweit stimmen Sie den folgenden Aussagen zu?

Geben Sie Ihre Tendenz auf einer Skala von 'Stimme überhaupt nicht zu' bis 'Stimme völlig zu' mithilfe des Schiebereglers an.

1. Es ist ökologisch nachhaltiger neu zu bauen als im Bestand zu bauen.



2. Es ist einfacher im Bestand zu bauen als neu zu bauen.



3. Neubauten bieten mehr kreative Möglichkeiten als Bestandsbauten.



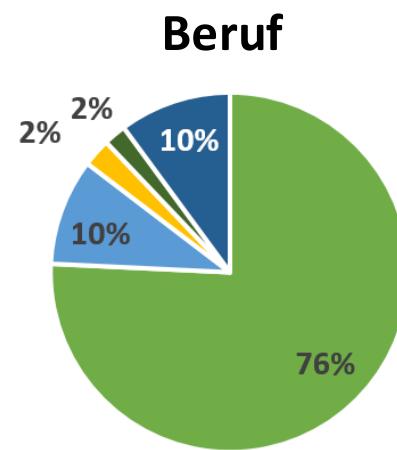
4. Es liegt in der Verantwortung der Planenden, Bestandsgebäude zu erhalten anstatt neu bauen zu lassen.



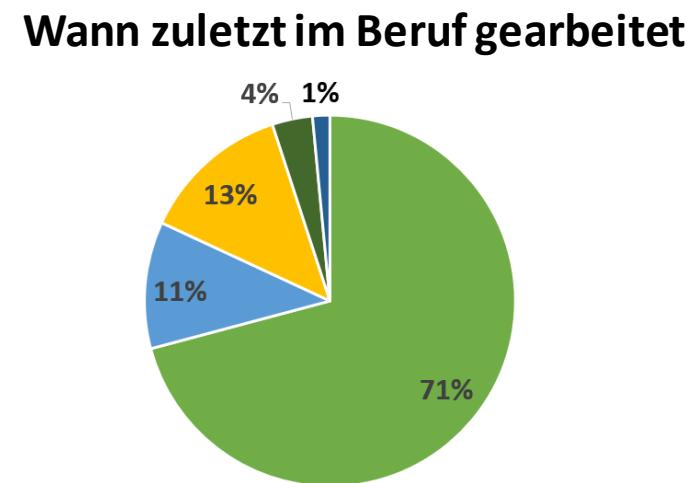
# 1. Hindernisse und Lösungen bei Planenden

## Demographie und Arbeitserfahrung

- 43% weiblich, 56% männlich
- Altersspanne: 21-85 Jahre, Durchschnittsalter: 48 Jahre
- Beruf: 76% Architekt\*innen und 10% Bauingenieur\*innen
- Bestandserfahrung: 82% arbeitet jetzt gerade oder hat im letzten Jahr an einem Bestandsprojekt gearbeitet



■ Architekt\*innen      ■ Bauingenieur\*innen      ■ Fachplaner\*innen  
■ Energieberater\*innen      ■ Andere



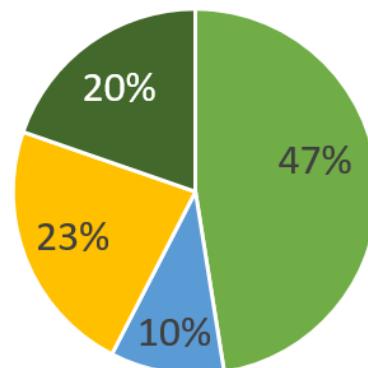
■ Gerade  
■ In den letzten 5 Jahren  
■ Vor über 10 Jahren  
■ Im letzten Jahr  
■ In den letzten 10 Jahren

# 1. Hindernisse und Lösungen bei Planenden

## Demographie und Arbeitserfahrung

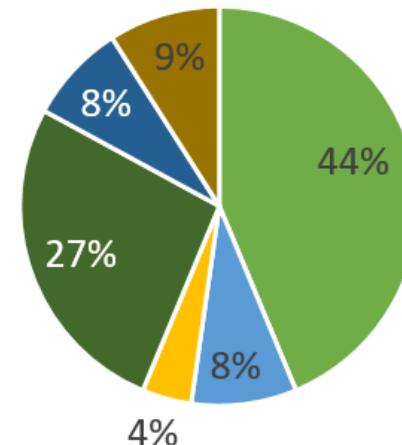
- 47% der Bestandsprojekte Wohngebäude
- 44% der Auftraggebende private Besitzer\*innen

**Bestandsprojekte**



- Wohngebäude
- Gewerbe- und Handelsimmobilien
- Öffentliche Gebäude (Verwaltung, Krankenhäuser, Schulen)
- Sonstige Projekte

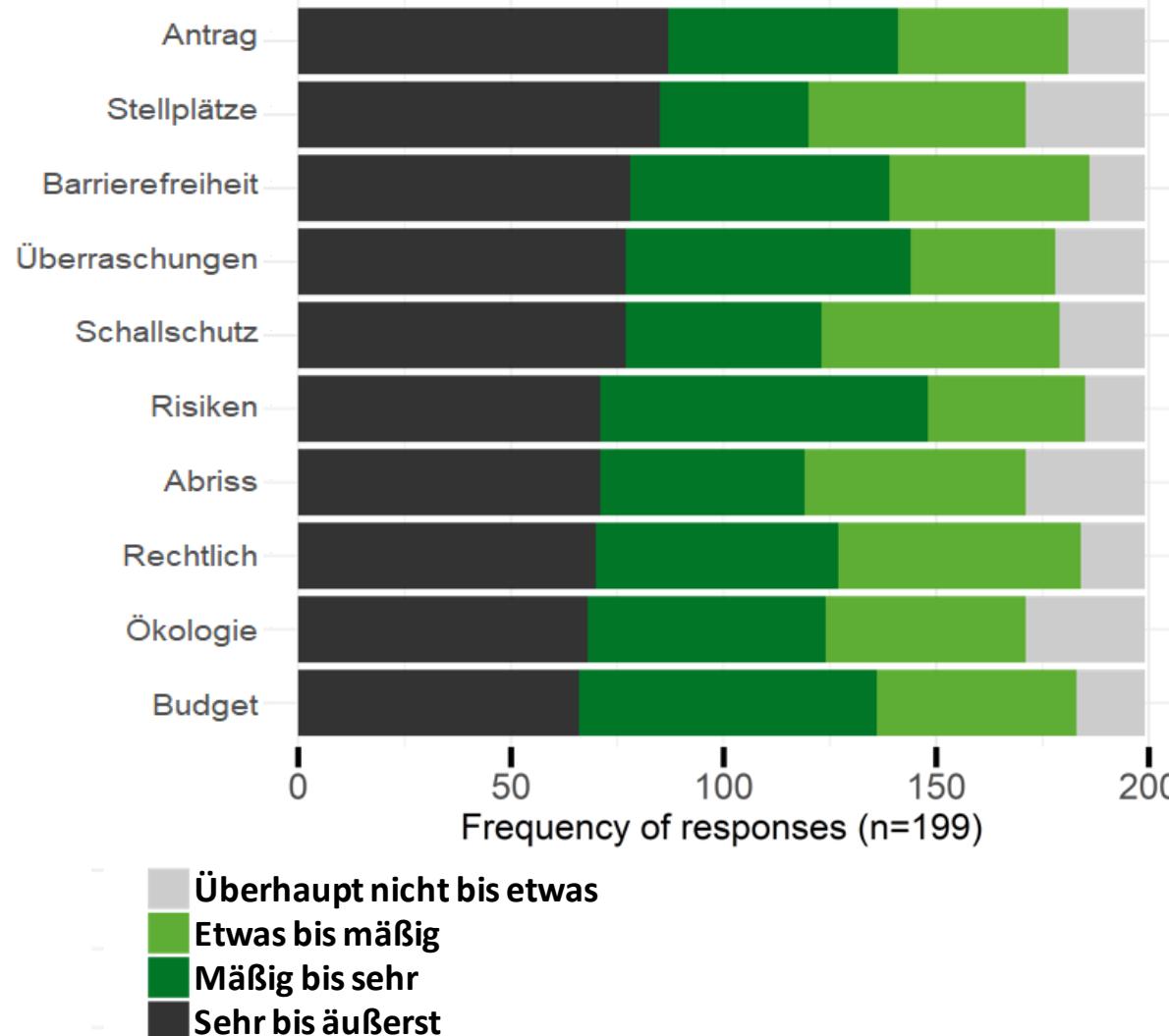
**Auftraggebende**



- Private Besitzer\*innen
- Bau-/ Wohngenossenschaften
- Projektentwickler
- Unternehmens-/ Gewerbeinhaber\*innen
- Öffentliche Hand
- Sonstiges

# 1. Hindernisse und Lösungen bei Planenden

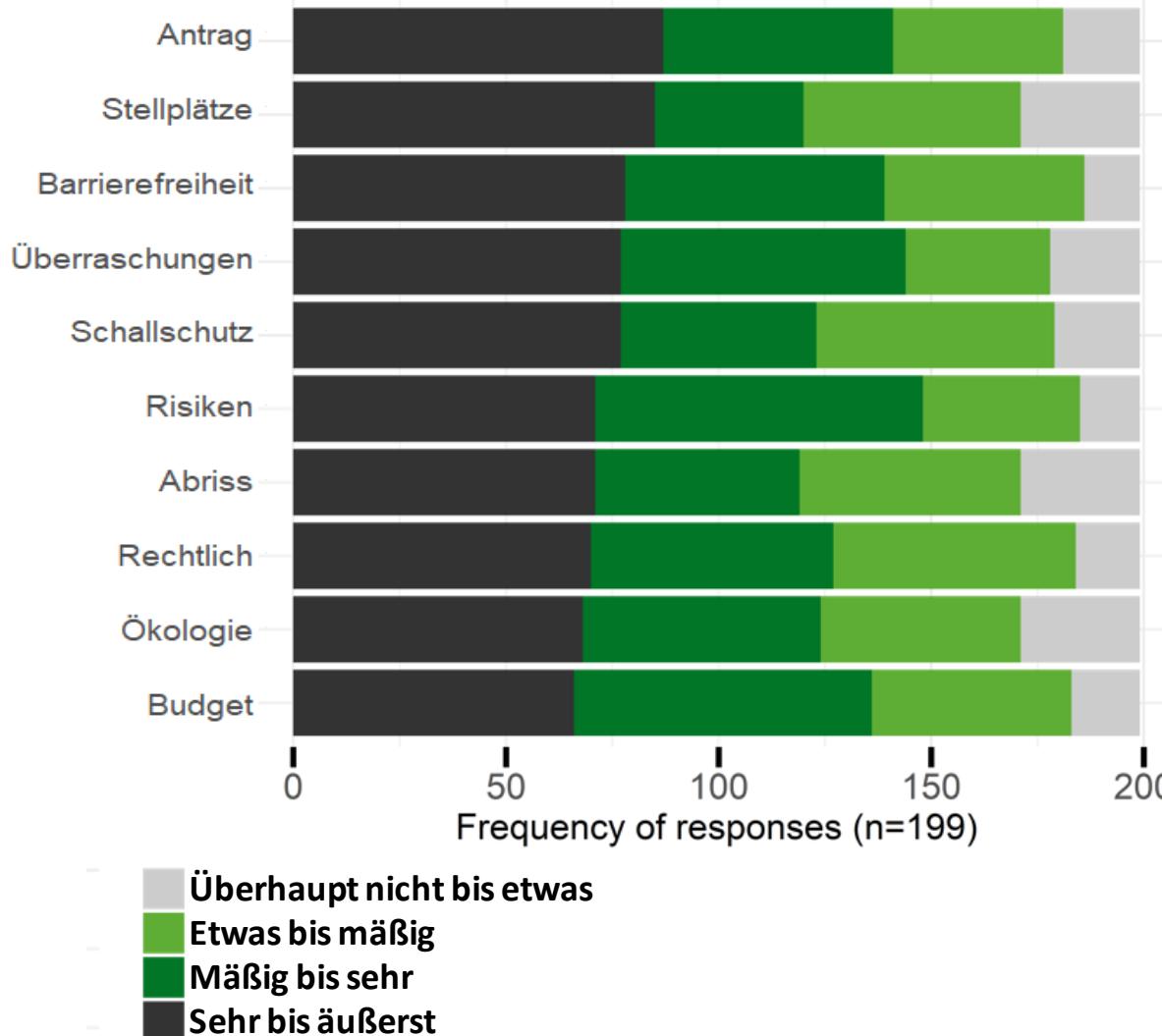
## Top 10 - Hindernisse



1. Es ist zu kompliziert und/oder zu langwierig öffentliche Fördermittel zu beantragen
2. Die vorgeschriebenen Stellplatzanforderungen lassen sich nicht wirtschaftlich erfüllen
3. Die vorgeschriebenen Anforderungen der Barrierefreiheit lassen sich nicht wirtschaftlich erfüllen
4. Angst vor Überraschungen beim Bauen seitens der Auftraggebenden
5. Die vorgeschriebenen Schallschutzanforderungen lassen sich nicht wirtschaftlich erfüllen
6. Kostenrisiken sind den Auftraggebenden zu groß
7. Gesamtsanierung ist nicht günstiger als Abriss und Neubau
8. Ungünstige rechtliche Rahmenbedingungen für den Umbau in der jeweiligen Bauordnung
9. Fehlendes ökologisches Bewusstsein seitens der Auftraggebenden
10. Erforderliche Gesamtmaßnahmen übersteigen das Budget der Auftraggebenden

# 1. Hindernisse und Lösungen bei Planenden

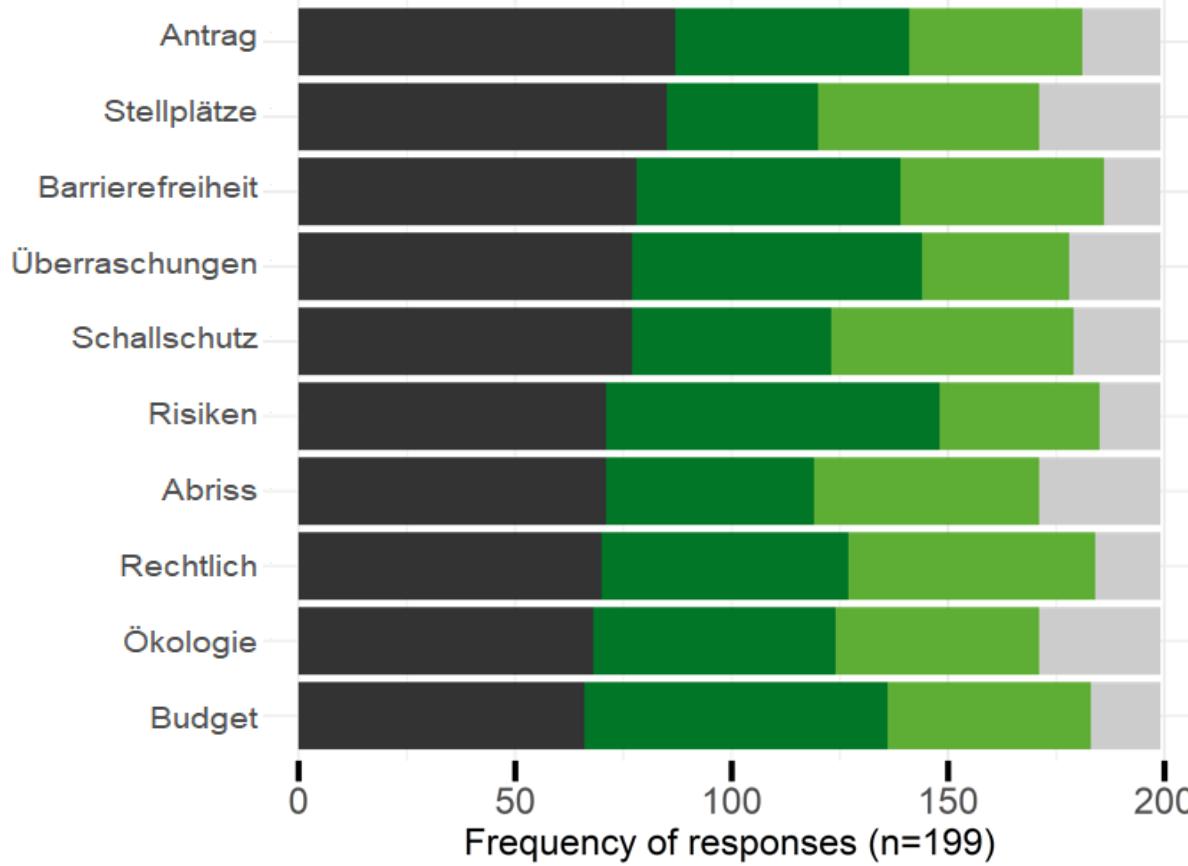
## Top 10 - Hindernisse



1. Es ist zu kompliziert und/oder zu langwierig öffentliche Fördermittel zu beantragen
2. Die vorgeschriebenen Stellplatzanforderungen lassen sich nicht wirtschaftlich erfüllen
3. Die vorgeschriebenen Anforderungen der Barrierefreiheit lassen sich nicht wirtschaftlich erfüllen
4. Angst vor Überraschungen beim Bauen seitens der Auftraggebenden
5. Die vorgeschriebenen Schallschutzanforderungen lassen sich nicht wirtschaftlich erfüllen
6. Kostenrisiken sind den Auftraggebenden zu groß
7. Gesamtsanierung ist nicht günstiger als Abriss und Neubau
8. Ungünstige rechtliche Rahmenbedingungen für den Umbau in der jeweiligen Bauordnung
9. Fehlendes ökologisches Bewusstsein seitens der Auftraggebenden
10. Erforderliche Gesamtmaßnahmen übersteigen das Budget der Auftraggebenden

# 1. Hindernisse und Lösungen bei Planenden

## Top 10 - Hindernisse



1. Es ist zu kompliziert und/oder zu langwierig öffentliche Fördermittel zu beantragen
2. Die vorgeschriebenen Stellplatzanforderungen lassen sich nicht wirtschaftlich erfüllen
3. Die vorgeschriebenen Anforderungen der Barrierefreiheit lassen sich nicht wirtschaftlich erfüllen
4. Angst vor Überraschungen beim Bauen seitens der Auftraggebenden
5. Die vorgeschriebenen Schallschutzanforderungen lassen sich nicht wirtschaftlich erfüllen
6. Kostenrisiken sind den Auftraggebenden zu groß
7. Gesamtsanierung ist nicht günstiger als Abriss und Neubau
8. Ungünstige rechtliche Rahmenbedingungen für den Umbau in der jeweiligen Bauordnung
9. Fehlendes ökologisches Bewusstsein seitens der Auftraggebenden
10. Erforderliche Gesamtmaßnahmen übersteigen das Budget der Auftraggebenden

Überhaupt nicht bis etwas  
Etwas bis mäßig  
Mäßig bis sehr  
Sehr bis äußerst

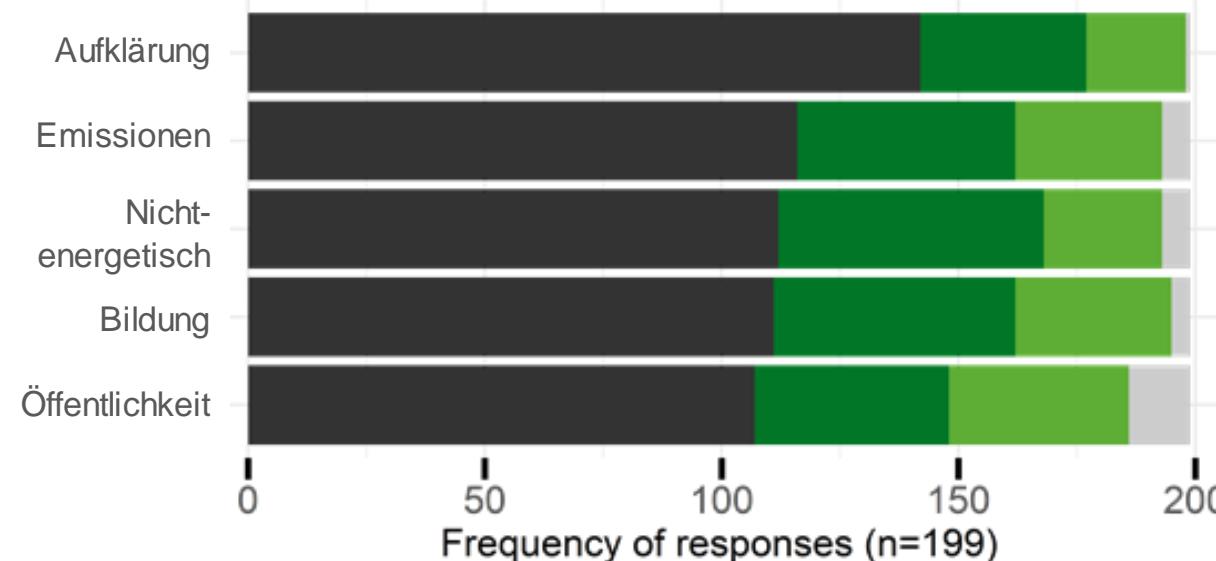
# 1. Hindernisse und Lösungen bei Planenden

## Einstellungen + Hindernisse

- Je positiver das Bauen im Bestand wahrgenommen wird (kreativ und nachhaltig), desto geringer ist die Wahrnehmung von Hindernissen

# 1. Hindernisse und Lösungen bei Planenden

## Top 5 - Anreize

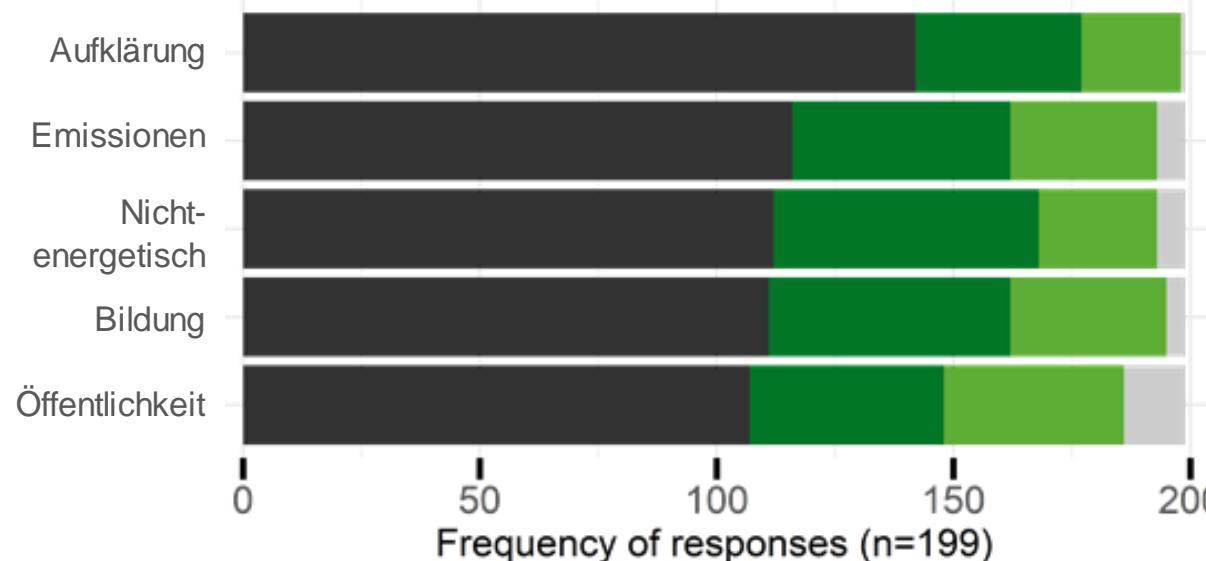


1. Mehr Aufklärung über den Wert des Gebäudebestands für die Bevölkerung allgemein
2. Bessere Berücksichtigungen und Besteuerungen von 'grauen' Emissionen
3. Gezielte Fördermittel für nicht energetische Baumaßnahmen im Bestand
4. Mehr Bildung und Aufklärung für die Bauämter
5. Kritischere öffentliche Auseinandersetzung mit Neubauten

- Überhaupt nicht bis etwas
- Etwas bis mäßig
- Mäßig bis sehr
- Sehr bis äußerst

# 1. Hindernisse und Lösungen bei Planenden

## Top 5 - Anreize



1. Mehr Aufklärung über den Wert des Gebäudebestands für die Bevölkerung allgemein
2. Bessere Berücksichtigungen und Besteuerungen von 'grauen' Emissionen
3. Gezielte Fördermittel für nicht energetische Baumaßnahmen im Bestand
4. Mehr Bildung und Aufklärung für die Bauämter
5. Kritischere öffentliche Auseinandersetzung mit Neubauten

Überhaupt nicht bis etwas  
Etwas bis mäßig  
Mäßig bis sehr  
Sehr bis äußerst

# 1. Hindernisse und Lösungen bei Planenden

## Einstellungen + Anreize

- Je positiver das Bauen im Bestand wahrgenommen wird (kreativer), desto stärker die Wahrnehmung von Anreizen
- Je größer die nachhaltige Motivation, desto stärker die Wahrnehmung von Anreizen
- Je größer die Sorge um die Umwelt, desto stärker die Wahrnehmung von Anreizen

# 1. Hindernisse und Lösungen bei Planenden

## Zusammenfassung

- Die Mehrheit der stärksten Hindernisse liegt im Bereich Kosten und Regulierungen
- Die Mehrheit der stärksten Anreize liegt im Bereich Aufklärung und Bildung
- Wie man Hindernisse und vor allem Anreize wahrnimmt, hängt von den eigenen Einstellungen ab

# 1. Hindernisse und Lösungen bei Planenden

## Empfehlungen

- Regulierungsprozesse vereinfachen
- Finanzielle Anreize für Bestandsprojekte ausbauen und stärken
- Bildungs- und Aufklärungskampagnen gezielt einsetzen
- Maßnahmen an Einstellungen und Motivationen der Akteure anpassen

# 1. Hindernisse und Lösungen bei Planenden - Veröffentlichung

## Discover Sustainability – Special Issue: Transformative Knowledge for Urban Sustainability: Envisioning, Enabling, and Realizing Change Under the New European Bauhaus

### Editors



[Stephan Bartke](#)



[Antje Bruns](#) &



[Vesta Nele Zareh](#)



### Discover Sustainability

#### Research

#### The barriers and drivers of building refurbishments: an investigation of attitudes and perceptions among German architectural designers

Sarah Eileen DeTroy<sup>1</sup> · Julius Rathgens<sup>2</sup> · Outi Ilvonen<sup>1</sup> · Katja Becken<sup>1</sup>

Received: 30 October 2024 / Accepted: 19 March 2025

Published online: 13 May 2025

© The Author(s) 2025

[OPEN](#)

#### Abstract

Conducting building refurbishments in place of new construction greatly reduces the environmental impact of the construction industry. However, business as usual still often consists of demolition and new construction instead of using the existing building stock. This exploratory study investigates architectural designers' perceptions of barriers and drivers in building refurbishments, focusing on financial, regulatory, and educational factors. Through a survey of 199 building professionals working in Germany, we identified ten primary barriers, predominantly financial and regulatory, and five key drivers, primarily communicative and educational. Our findings are in line with previous research while widening the scope to include non-energy refurbishment efforts. Our findings also reveal that individuals with positive attitudes toward refurbishments reported a lower perception of barriers and higher perception of drivers, while sustainability motivation and environmental concern were positively associated with a higher perception of drivers. These findings suggest that psychological factors can influence professionals' perceptions of barriers and drivers within the field of sustainable building. We highlight the necessity of addressing both regulatory and financial barriers through policy reforms while promoting tailored education and awareness interventions to drive sustainable building practices. Our findings contribute to the discourse on sustainable architecture by identifying key obstacles and incentives, advocating for a shift in focus from new construction to refurbishments to mitigate the climate impact of the building sector.

#### Article Highlights

- Financial and regulatory barriers are key obstacles to building refurbishments in Germany, highlighting the need for reform.
- Positive refurbishment attitudes and environmental concern may boost the perceptions of drivers and reduce the perception of barriers.
- Educational initiatives can promote refurbishments but should be paired with other supportive financial measures.

**Keywords** Sustainable building · Energy-retrofits · Renovations · Environmental concern · Pro-environmental attitudes · Policy recommendations

## 2. Hindernisse und Lösungen bei Wohnungsbauunternehmen

### Forschungsfragen:

- Welche Einstellungen haben die Unternehmen zum Bauen im Bestand?
- Welche Hindernisse und Lösungen haben sie beim Bauen im Bestand erlebt?
- Wie bewerten sie die Top-10 Hindernisse und Top-5 Anreize der Planenden?

## 2. Hindernisse und Lösungen bei Wohnungsbauunternehmen

### Interviewstudie

- Interviews mit 10 Wohnungsbauunternehmen
- Kleinst- bis Großunternehmen
- Umnutzungen, Etagenrückbaus, Aufstockungen, und (serielle) energetische Sanierungen



#### PERSÖNLICHE FRAGEN

1. Was ist Ihre berufliche Position bei \_\_\_\_\_?
2. Wie lange arbeiten Sie schon bei \_\_\_\_\_?
3. Haben Sie vorher in einer anderen Position gearbeitet?
4. Was ist Ihr Ausbildungshintergrund?

#### FRAGEN ZUM UNTERNEHMEN

1. Wie viele Mitarbeitende beschäftigt \_\_\_\_\_?
2. Wie viele Wohnhäuser im Bestand verwalten Sie?
  - Wie viele Wohnungen?

#### EINSTELLUNGEN ZU UND UMGANG MIT BAUEN IM BESTAND:

*Nun ein Paar Fragen zum Thema Bauen im Bestand*

1. Wie viele Neubau und Umbauprojekte haben Sie gerade?
  - Liegt der Schwerpunkt bei Ihnen gerade bei Neubau oder Umbau?
  - Welche Umbauarbeiten werden am häufigsten durchgeführt?

(Nicht-energetische Sanierung; Energetische Sanierung; Modernisierung; Renovierung; Aufstockung)
2. Was sind Ihre wichtigsten Kriterien für die Entscheidung Sanierung oder Abriss und Neubau?
  - Gibt es Objekte, bei denen Sie eine Sanierung grundsätzlich ausschließen und wenn ja, warum?
  - Inwiefern spielen Überlegungen zur Nachhaltigkeit und zur Umwelt eine Rolle bei Bestandsprojekten?
  - Können Sie das näher erläutern/Welche Überlegungen genau?

## 2. Hindernisse und Lösungen bei Wohnungsbauunternehmen

### Gemeinsame Themen

- Finanzen: Wichtigstes Thema—mehr und zuverlässige Förderungen nötig, gesetzliche Begrenzung der Mieterhöhungen als Hindernis

*„Wir haben jetzt im Moment 5,50 Euro für alle unsere Wohnungen als Durchschnitt, [...] und ich werde [...] „bestraft“, weil ich unter sieben Euro die Wohnungen im Durchschnitt habe, dass ich dann [nur 2€] an Modernisierungskosten [...] umlegen darf.“*

- Technische Herausforderungen und Fachkräftemangel: Technische Herausforderungen bei seriellen Sanierungen und insgesamt Mangel an erfahrenen Fachkräften



*Serielle Sanierung der GEWOBAU Erlangen nach dem Energiesprung-Prinzip*

## 2. Hindernisse und Lösungen bei Wohnungsbauunternehmen

### Gemeinsame Themen

- Kommunikation mit den Mietenden: Transparente und offene Kommunikation als Erfolgsfaktor

*„Es [ist] eben sehr wichtig [...], die Bewohner da mitzunehmen, [...] auch schon auf die hoffentlich später eintretenden Vorteile hinzuweisen, also geringerer Energieverbrauch, Verbesserung der Bausubstanz und Ähnliches [...] Das hat tatsächlich [...] zum Erfolg beigetragen.“*

- Staat und Regulierung: Mehr Zusammenarbeit und weniger Bürokratie

*„Man muss die Hoffnung haben, dass es sich [der bürokratischer Prozess] auch dann tatsächlich beschleunigt oder an der einen oder anderen Stelle vereinfacht wird.“*

## 2. Hindernisse und Lösungen bei Wohnungsbauunternehmen

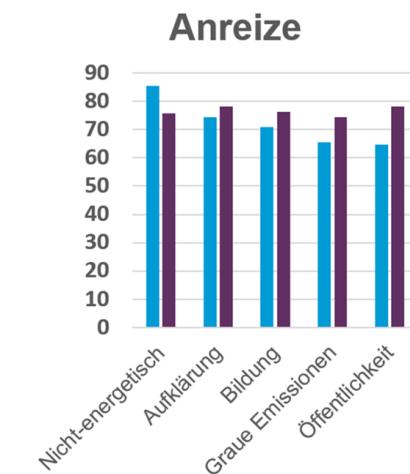
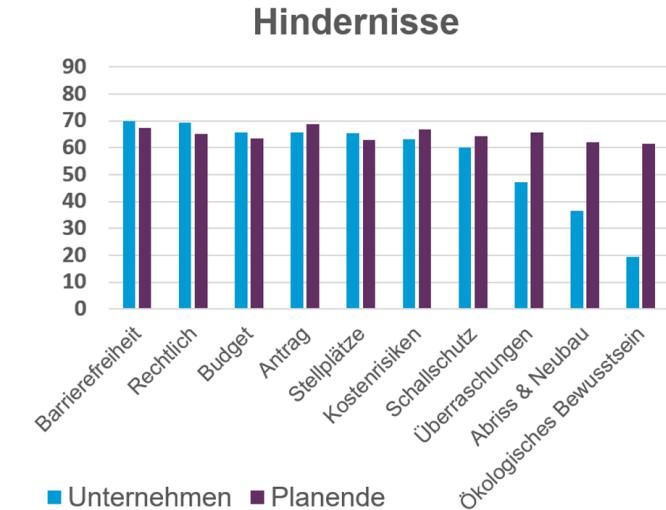
### Gemeinsame Themen

- Nachhaltigkeit: Nachhaltigkeit als wichtiges Thema in allen befragten Unternehmen, Erfolge in einigen Projekten aber auch Herausforderungen durch Gesetzesauflagen

„Man merkt schon, in der Branche in Bezug auf Nachhaltigkeit ist ein gewisses Bewusstsein da. In den meisten Fällen natürlich aus Zwang [...], weil es jetzt ESG-Ratings gibt oder natürlich auch die neuen Gesetzesauflagen. [...] Ich spüre bei uns relativ viel Offenheit für das Thema.“

### Vergleich mit Planenden

- Mehr Gemeinsamkeiten als Unterschiede
- Planende und Wohnungsbauunternehmen sind sich sehr einig bei der Bewertung von Hindernisse und Anreize



## 2. Hindernisse und Lösungen bei Wohnungsbauunternehmen

### Empfehlungen

- **Staat und Regulierung:** Entbürokratisierung durch Initiativen wie die „Umbauordnung“
- **Finanzen**
  - Weiteren Fördermöglichkeiten auch für nicht-energetische Maßnahmen
  - Etablierung einer Kostenbetrachtung über den Lebenszyklus (LCC) um Kosten und Investitionen besser einschätzen zu können
  - Entwicklung gezielter finanzielle Instrumente um Interessenkonflikte zwischen Mietenden und Vermietenden bei der Modernisierungsumlage zu verringern

## 2. Hindernisse und Lösungen bei Wohnungsbauunternehmen

### Empfehlungen

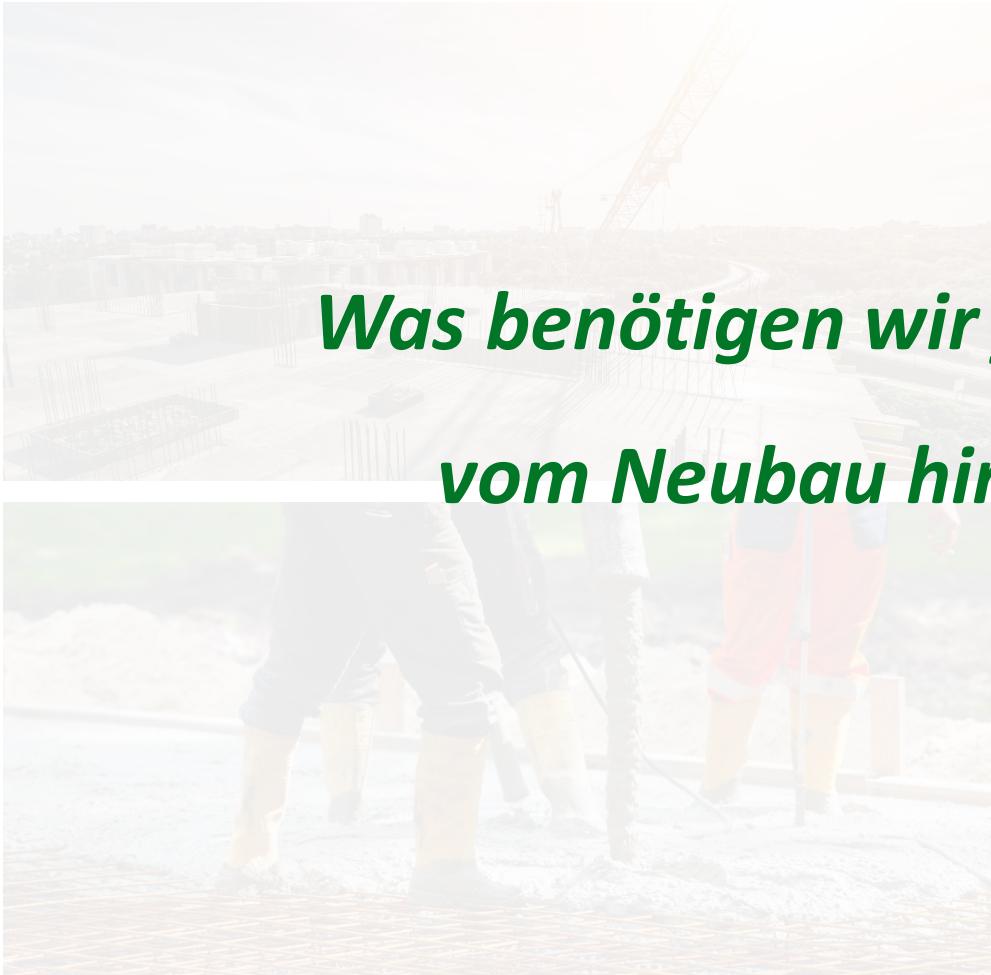
- **Vergleich mit Planenden:** Mehr Zusammenarbeit zwischen den Branchen (Planende und Wohnungsbauunternehmen)

## 2. Hindernisse und Lösungen bei Wohnungsbauunternehmen

### - Veröffentlichung

*„Herausforderungen und Chancen für Wohnungsbauunternehmen beim Sanieren und Bauen im Bestand“ – nbau (NACHHALTIG BAUEN – Ernst & Sohn)*  
– vsl. Veröffentlichung 2025

# Bauen im Bestand



**Was benötigen wir für eine Transformation weg  
vom Neubau hin zum Bauen im Bestand?**

*Die nachhaltigste Art und Weise Wohnraum zu schaffen ist  
das Bauen im Bestand*

Renovierungen, Aufstockungen, energetische und  
nichtenergetische Sanierungen

● Es wird immer noch zu wenig im Bestand gebaut –

stattdessen erfolgen Abriss und Neubau

- Viele Bestandsgebäude müssen energetisch saniert werden
- Sanierungsquote stagniert bei unter 1%

# Fazit

*Eine Transformation des Bausektors weg vom Neubau hin zum Bauen im Bestand bedarf sowohl förderlicher Rahmenbedingungen als auch eines Wertewandels in der Gesellschaft.*

# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Dr. Sarah DeTroy**

Umweltbundesamt

Fachgebiet III 1.4 Stoffbezogene Produktfragen

✉ [sarah.detroy@uba.de](mailto:sarah.detroy@uba.de)



<https://www.umweltbundesamt.de/adneb>

