



Bild: Ronald Meyer

Der (Um-)bauturbo

SANIERUNGSSPRINT: ENERGETISCHE MODERNISIERUNG IN 22 TAGEN Der Handlungsbedarf ist eindeutig: Die aktuelle Sanierungsquote im Gebäudesektor liegt bei unter einem Prozent pro Jahr, notwendig zum Erreichen der Klimaziele wäre jedoch das Dreifache. Gleichzeitig müssen in nahezu jeder Stadt eine Vielzahl an Wohngebäuden dringend energetisch modernisiert, altersgerecht umgebaut und im Wert erhalten werden. Mit dem Sanierungssprint gibt es nun einen neuen Ansatz, um den seit Jahren bestehenden Sanierungsstau aufzulösen und den Gebäudebestand in Deutschland wie vorgesehen bis 2045 klimaneutral zu machen. Ronald Meyer, Amr Abouawad

Der Ansatz des Sanierungssprints hat in der Praxis bereits gezeigt, dass eine deutliche Beschleunigung der Gebäudesanierung möglich ist. Eine Studie von Agora Energiewende zu den Potenzialen des Sanierungssprints geht noch weiter: Durch standardisierte Abläufe und die konsequente Organisation einer Sanierungsbaustelle lasse sich auch die Wertschöpfung pro Arbeitsstunde erheblich steigern – die Kosten einer Sanierung könnten somit gesenkt werden, heißt es in der Publikation.

Gebäudesanierung binnen 22 Arbeitstagen

Das zentrale Versprechen beim Ansatz des Sanierungssprints lautet: **umfassende Haussanierung in nur 22 Arbeitstagen** – bei hoher Qualität und reduzierten Kosten. Sanierte Gebäude bieten klare Vorteile wie Wertsteigerung, mehr Wohnkomfort und

eine größere Unabhängigkeit von steigenden Energiekosten. Bisher galten jedoch Kosten, Dauer und Fachkräftemangel als zentrale Umsetzungshemmnisse. Der Sanierungssprint begegnet diesen Herausforderungen mit einer strategischen Nutzung vorhandener Ressourcen. Was heißt das konkret?

Digitale Werkzeuge verkürzen die Planungsphase erheblich, indem Vermessung, Gebäudeanalyse und Konfiguration effizient zusammengeführt werden. Gleichzeitig gewährleistet ein detaillierter, standardisierter Bauzeitenplan, dass alle Gewerke optimal aufeinander abgestimmt sind. Dadurch steigt die Produktivität auf der Baustelle deutlich. Der wirtschaftliche Vorteil liegt auf beiden Seiten: Sanierungen werden für Eigentümerinnen und Eigentümer wieder bezahlbar, während das Handwerk höhere Erträge pro Arbeitsstunde erzielt.



Bild: Ronald Meyer

Das Pilotprojekt für den Sanierungssprint war ein Reihendhaus aus dem Jahr 1963 im Hamburger Stadtteil Duvenstedt.



Bild: Ronald Meyer

Innerhalb von 22 Tagen und mit der vereinten Kraft von 60 Handwerkern wurde das Worst Performing Building zum KfW Effizienzhaus 70 EE saniert.

Eingespielte Teams beschleunigen den Bauablauf

Ein weiterer wesentlicher Erfolgsfaktor ist die Routine. Wenn eingespielte Bauteams mehrere Sanierungen gemeinsam durchführen, werden Abläufe immer schneller, sicherer und qualitativ besser. Die Möglichkeit für ein individuelles Arbeitszeitmodell mit zwei Schichten, die sich überlappen, entspannt den Sanierungsprozess zusätzlich und steigert des Weiteren die Produktivität. Auch die Logistik ist optimiert: Einige Materialien werden als konfektionierte Pakete rechtzeitig und vollständig auf der Baustelle bereitgestellt.

Besonders attraktiv für Eigentümer ist die Finanzierung des energetischen Anteils der Sanierung. Bei ineffizienten Gebäuden können Dämmmaßnahmen und moderne Haustechnik auf Basis erneuerbarer Energien häufig vollständig durch Fördermittel und eingesparte Heizkosten getragen werden. Zusätzlich werden Fachkräfte von Nebenarbeiten entlastet, da Hilfskräfte die Baustelle vorbereiten und nach Feierabend wieder aufräumen. So wird jede teure Facharbeiterstunde maximal produktiv genutzt.

Energetische Sanierung mit dem Geheimcode 24.16.10.3.S

Für typische massive Wohngebäude der Baujahre 1949 bis 1984 lassen sich auf Basis umfangreicher Erfahrungswerte frühzeitig klare Empfehlungen in energetischer Hinsicht ableiten. Eine Orientierung gibt der sogenannte „Sanierungscode 24.16.10.3.S“: Er meint eine 24 Zentimeter dicke Dachdämmung, 16 Zentimeter Fassadendämmung, eine zehn Zentimeter starke Kellerdeckendämmung plus dreifach verglaste Fenster. Das „S“ im Sanierungscode steht für „Sonne anzapfen“.

„Rückblickend sind wir überglücklich, dass wir's gemacht haben. Wenn wir heute mit Freunden sprechen, die ihr Haus während des Wohnens Stück für Stück modernisieren und sich dadurch über Jahre stressen, wissen wir: Unser kurzer, aber intensiver Sprint – so anstrengend und teilweise kompliziert er auch war – hat sich definitiv gelohnt.“

Johannes Deneke,
Bauherr aus Hamburg Duvenstedt

Die Baustelle selbst wird in eine Außen- und eine Innenbaustelle aufgeteilt, die parallel und unabhängig voneinander nach einem stundengenauen Bauzeitenplan getaktet sind. Ergänzt wird dieses Vorgehen durch ein Vorbereitungstreffen der beteiligten Gewerke mehrere Wochen vor Baubeginn. So kennen sich alle Handwerkenden bei Sanierungsbeginn, Details sind geklärt und Reibungsverluste werden von vornherein minimiert. Während man sich bei üblichen Baustellen erst an „Tag 1“ begegnet und als Team erst einmal zusammenfinden muss, wird beim Sanierungssprint ab der ersten Minute produktiv gearbeitet.

Der Sanierungscoach: die Prozess- und Schnittstelleninstanz

Ein Sanierungssprint lebt vor allem von Taktung: Viele Schritte laufen parallel, Übergaben müssen sitzen, Entscheidungen dürfen nicht „irgendwann“ kommen. In der Praxis entstehen die größten Verluste an Schnittstellen – denen zwischen Bauherrschaft, Planung und Energieberatung, Nachweisen und

GEB Podcast Gebäudewende

Hören Sie zum Thema auch unseren Podcast #38: Sanierung in Höchstgeschwindigkeit

<https://t1p.de/GEB260281>



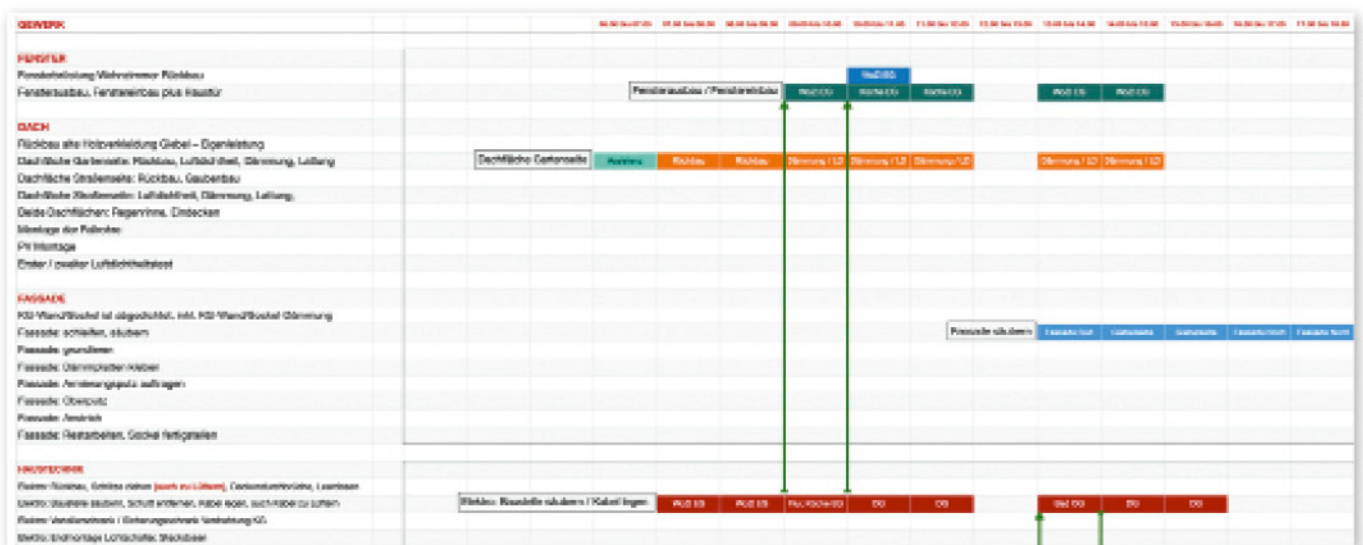


Bild: Ronald Meyer

Kern des Sanierungssprints – und die Bibel für jeden Handwerker auf der Baustelle – ist ein stundengenau getakteter Bauzeitenplan.

Ausführung. Unklare Zuständigkeiten, fehlende Nachweise oder ein übersehenes Detail im Bestand reichen aus, um buchstäblich aus dem Takt zu kommen.

Damit die dargestellten komplexen Abläufe reibungslos ineinandergreifen, braucht es eine zentrale Instanz, die alle Fäden zusammenführt, den Überblick behält und den Sanierungsprozess als Ganzes steuert: Gemeint ist der Sanierungscoach, ein neues Berufsbild auf Sanierungsbaustellen. Er schließt diese Lücke als omnipräsente Prozess- und Schnittstelleninstanz: Er hält Informationsfluss und Entscheidungsfähigkeit im Projekt stabil und stellt sicher, dass Planung und Baustelle im selben Takt arbeiten. Damit reduziert er Stillstände, Nachbesserungen sowie Abstimmungsverluste und macht Termine und Entscheidungen im Projekt verlässlicher.

Wichtig dabei: Der Sanierungscoach ist keine „zweite Bauleitung“. Während die Bauleitung häufig punktuell prüft und Mängel verfolgt, übernimmt der Coach eine durchgängige Steuerungs- und Kommunikationsfunktion: Er übersetzt den

getakteten Bauzeitenplan in eine tägliche Steuerung, macht Abhängigkeiten sichtbar, erkennt Störungen frühzeitig und bearbeitet sie im Team lösungsorientiert. Gleichzeitig hält er die Beteiligten im gemeinsamen Zielbild. Mängel- und Abnahmeprozesse unterstützt der Coach organisatorisch (Terminierung, Vorbereitung, Dokumentation, Klärung von Zuständigkeiten), ohne die fachliche Verantwortung der Bauleitung zu ersetzen. In der kritischen Startphase ist eine hohe Vor-Ort-Präsenz entscheidend; mit wachsender Routine von Team und Prozessen kann die Begleitung später reduziert werden. Die zusätzlichen Kosten für diesen Koordinator werden zum Großteil durch Fördermittel, Vermeidung von Nachträgen der Handwerksbetriebe, geringere Gerüststandkosten und geringere Mehrkosten für Mietausfälle und parallel gemietete Wohnungen kompensiert.

Wichtig: frühzeitige Bestands- und Risikoaufnahme

Im Bestand entscheiden oft unscheinbare Details über den Erfolg. Deshalb gehört eine strukturierte Bestands- und Risiko-

Neu: Fachbuch zum Sanierungssprint

In Kürze erscheint das Buch „Der Sanierungssprint – 22 Tage, die alles verändern“. Autor Ronald Meyer beschreibt darin den Sanierungssprint in allen Details vom ersten Gebäudecheck bis zur Einweihungsfeier. Die ersten 180 Seiten können bereits als kostenlose Leseprobe unter <https://bauingenieur-meyer.de/> angefordert werden.

Das fertige eBook wird dann auch kostenlos verschickt, damit das Wissen über den Sanierungssprint allen Interessierten zugänglich ist. Technische Unterlagen, wie ein stundengenau getakteter Standard-Bauzeitenplan, Checklisten und diverse Vorlagen, zum Beispiel Charts für die Baustellen-Vorbesprechung, gibt es ab April 2026 als separates Dokument.



Einstieg und Weiterbildungsangebot „Sanierungscoach“

Für Bauakteure, die in das neue Tätigkeitsfeld einsteigen wollen, bereitet die Öko-Zentrum NRW Akademie diverse Angebote vor. So wird es am 23. März 2026 eine kostenfreie hybride Podiumsdiskussion zum Rollenbild des Sanierungscoachs geben. Es folgen drei Online-Seminare zu den rechtlichen Rahmenbedingungen (Rollen- und Verantwortungsgrenzen), der Prozessoptimierung und Koordination (Taktsteuerung, kurze Vor-Ort-Steuerungsroutinen, kontinuierliche Verbesserung) sowie zur Kommunikation, Moderation und Konfliktlösung.

In Planung ist ein spezifischer, modular aufgebauter Fernlehrgang, der die zentralen Kompetenzfelder des Sanierungscoachs systematisch aufarbeitet. Weitere Informationen finden Sie unter <https://oe-akademie.de>.

aufnahme zwingend zur Vorbereitung: Kritische Punkte werden gezielt identifiziert, markiert und dokumentiert, damit sie in den Ablauf integriert werden können. Entscheidend ist nicht das Sammeln von Daten, sondern die Wirkung auf die Planung: Was muss vorab entschieden oder freigegeben sein? Welche Schnittstelle braucht eine klare Regel? Wo ist ein Puffer nötig, damit der Takt stabil bleibt? Bei Verdachtspunkten (zum Beispiel Schadstoffe, Feuchte oder statische Auffälligkeiten) kümmert sich der Sanierungscoach darum, dass qualifizierte Stellen eingebunden werden.

In der Sprintphase zählt ein kurzer Regelkreis: Plan sichtbar machen, Abweichungen sofort erkennen, Maßnahmen vereinbaren, Wirkung prüfen. Praktisch bewährt haben sich kurze Steuerungsroutinen (tägliche Kurzabstimmungen), eine visuelle Ablaufplanung (Steuerungsboard), klare Übergaben und konsequente Nachverfolgung. Der Sanierungscoach moderiert Entscheidungen der Bauherrschaft, bereitet sie strukturiert vor, synchronisiert die Gewerke und ist verantwortlich dafür, dass Informationen dort ankommen, wo sie gebraucht werden – inklusive Protokolle, praxisnahe Checklisten und einer Dokumentation, die für Nachweis- und Abstimmungsprozesse nutzbar ist. Förderrelevante Unterlagen werden dabei – wo erforderlich – in Abstimmung mit der Energieberatung vorbereitet.

Klare Abgrenzung schafft Sicherheit im Projekt

Damit die Rolle des Coaches im „System Baustelle“ tragfähig ist, braucht sie ein präzises Leistungsbild und eindeutige Verantwortungsgrenzen. Der Sanierungscoach steuert den Ablauf entlang eines getakteten Bauzeitenplans und hält Schnittstellen, Entscheidungen und Übergaben arbeitsfähig. Eine umfassende technische Qualitätsüberwachung ist damit nicht automatisch verbunden und kann – falls gewünscht – ergänzend durch eine qualifizierte Fachinstanz abgedeckt werden. Ebenso wichtig: Ein Sprint lebt von Mitwirkung und stabilen Rahmenbedingungen; Termintreue entsteht durch Steuerung – nicht durch Garantiezusagen. Abnahmen liegen bei der Bauherrschaft; der Sanierungscoach unterstützt organisatorisch durch Terminierung, Vorbereitung und Nachverfolgung.

Qualifikationsprofil: Was beim Sprint wirklich zählt

- Prozess- und Schnittstellenkompetenz: Taktlogik, Abhängigkeiten, Priorisierung, Störungsmanagement
- Kommunikation, Moderation, Konfliktlösung: Verständigung zwischen Fachsprachen und Interessen – auch unter Zeitdruck
- Dokumentations- und Nachweislogik: Nachweise strukturieren, Übergaben sichern, digitale Tools sinnvoll einsetzen
- Rechtliches Orientierungswissen: Rollen- und Haftungsgrenzen sowie Unterscheidung zwischen delegierbaren und nicht delegierbaren Aufgaben

Bild: Ronald Meyer



Das gemeinsame Mittagessen mit allen Handwerkern, die gerade auf der Baustelle arbeiten, ist fester Bestandteil des Sanierungssprints. Hierbei wird man nicht nur satt, sondern bespricht auch die tagesaktuellen Abläufe.

- Technisches Grundverständnis im Bestand: genug, um Risiken zu erkennen und die richtigen Fragen zu stellen.

Entscheidend ist, ob die coachende Person den getakteten Bauzeitenplan in eine tägliche Steuerung übersetzen, Schnittstellen aktiv moderieren und Dokumentationsprozesse verlässlich organisieren kann – und ob sie Entscheidungen der Bauherrschaft so einbindet, dass der Takt nicht reißt. Für einen stabilen Ablauf im Sanierungssprint müssen Schnittstellen, Abstimmungen und Nachweise konsequent geführt werden. Die dafür notwendigen Kompetenzen lassen sich systematisch aufbauen, wenn Rollenbild und Qualifizierung klar strukturiert sind.

Klare Rollen statt zufälliger Abläufe

Zusammengefasst steht der Sanierungssprint für eine neue Prozesskultur im Bauwesen: Weg von zufälligen Abläufen,

hin zu klaren Rollen, zu hoher Verbindlichkeit, zu gegenseitiger Wertschätzung und zu konsequenter Digitalisierung. Nach erfolgreichen Projekten in mehreren Großstädten soll das Konzept 2026 verstärkt in Quartieren mit ähnlichen Gebäudetypen umgesetzt werden, um zusätzliche Synergie- und Routineeffekte zu nutzen. ■

Ronald Meyer

realisierte bereits als Student sein eigenes Haus komplett in Eigenleistung und gab sein Bauwissen früh in Fachmedien und Seminaren weiter. Von 2004 bis 2006 modernisierte er energieeffiziente Gebäude in TV-Formaten und entwickelte die Baulogistik für die TV-Serie „Zuhause im Glück“ als Basis des „22-Tage-Sanierungssprints“. Als Initiator der „Modernisierungsoffensive“ vermittelt er bundesweit in Seminaren und Online-Kursen praxisnahes Modernisierungswissen für Bauprofis.

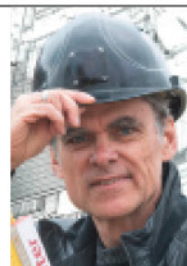


Bild: privat

Amr Abouawad

ist diplomierter Bauingenieur mit Schwerpunkt nachhaltiges Bauen und verfügt über umfangreiche Planungs- und Praxiserfahrung in Sanierungsprojekten. In seiner Masterarbeit untersuchte er die Professionalisierung des Sanierungscoaches und entwickelt bei der Öko-Zentrum NRW Akademie gemeinsam mit Ronald Meyer entsprechende Weiterbildungsangebote. Die Öko-Zentrum NRW Akademie ist eine Tochter des Öko-Zentrums NRW, das als Fachinstitut für nachhaltiges und energieeffizientes Bauen auf über 30 Jahre Erfahrung in diesem Feld zurückblicken kann.



Bild: privat