

Neu bauen oder sanieren

Category: Ratgeber

geschrieben von Christine Meier | 4. März 2026

Beide Möglichkeiten bieten Vorteile und bergen auch ihre jeweiligen Herausforderungen. Darum ist es keine leicht zu beantwortende Frage, vor der viele angehende Eigenheimbesitzer grundsätzlich stehen: Neu bauen oder ein altes Haus sanieren? Was du bei deiner Entscheidung bedenken solltest, was langfristig sinnvoller, kostengünstiger oder besser für die Umwelt ist - hier ein Überblick.

Inhalt

- Entscheidungsfaktoren
- Deine Situation und Ansprüche
- Welche Vor- und Nachteile gibt es?
- Worauf ist bei Sanierungen zu achten?
- Pro und Contra - auf einen Blick
- Mit welchen Kosten ist zu rechnen?

Entscheidungsfaktoren

Wenn du mit dem Gedanken spielst, Hausbesitzer zu werden, hast du dich vermutlich zunächst auch gefragt, ob du lieber ein neu geplantes, modernes Haus in einer Neubausiedlung hättest oder doch lieber ein charmantes altes Bestandsgebäude aufpäppeln würdest, das sich durch ein paar Sanierungs- und Renovierungsarbeiten schick machen ließe? Auch der Kauf eines Grundstücks mit altem Gebäude darauf oder ein Erbe kann diese Wahl mit sich bringen. Oder du stellst fest, da wo du gerne bauen und wohnen möchtest, gibt es gar kein Bauland - aber alte Gebäude stehen hin und wieder zum Verkauf. Sprich der Markt gibt eventuell die Möglichkeiten vor, deinen Wunsch vom Eigenheim zu realisieren. Und spätestens in dieser Situation kann sich dir die Frage nach Neubau oder Sanierung stellen.

Ob neu bauen oder alt sanieren besser ist, lässt sich jedoch nicht pauschal beantworten. Nicht nur von den persönlichen Wünschen und Vorstellungen, sondern vor allem vom Zustand des Gebäudes hängt ab, wie lohnenswert eine Sanierung ist oder ob Abriss und Neubau doch die sinnvollere Alternative darstellt. Es gilt einige Faktoren gut abzuwägen:

- die zu erwartenden Kosten: für die Sanierung oder den Neubau sowie der jeweiligen langfristig zu erwartenden Betriebskosten
- den zeitlichen Aufwand
- ökologische Aspekte: Ressourcenverbrauch, CO₂-Emissionen, Energieeffizienz
- den gestalterischen Anspruch: Grundriss, Architektur; hochwertige Qualität.



Ein Neubau bietet meist wesentlich freiere Planungs- und Umsetzungsmöglichkeiten, die sich an die eigenen Bedürfnisse optimal anpassen lassen.

Foto: Westend61/Robijn Page/www.elements.envato.com

Deine Situation und Ansprüche

Sofern du die Wahl hast, weil sich beispielsweise die Kosten auf den ersten Blick nicht signifikant unterscheiden, sollte gründlich abgewogen werden, zu welcher Option die eigene Situation und der eigene Wohnanspruch tatsächlich besser passt. Neben dem Punkt, was finanziell stemmbar ist, muss grundsätzlich gut überlegt werden, wie viel Zeit investiert werden kann sowie welche individuellen Ansprüche und Präferenzen dir auf lange Sicht wichtig sind und bei welcher Variante diese eher realisierbar beziehungsweise erreichbar sind?

Denn sowohl bei Abriss und Neubau als auch bei einer Sanierung sollte ehrlich beantwortet sein, was überhaupt möglich ist. Kann der gewünschte energetische Standard umgesetzt beziehungsweise erreicht werden? Kann gestalterisch das realisiert werden, was man sich vorstellt? Beispielsweise ist die Grundrissplanung in einem frei stehenden Neubau in der Regel recht frei – in einem Altbau wird es hingegen weit mehr Einschränkungen geben. Andererseits kann auch ein Abriss mit Neubau mit Hürden verbunden sein: Wie sieht es dann beispielsweise mit den Abstandsflächen aus? Gelten hier noch heute für den Neubau die gleichen Regeln wie beim Bestandsgebäude? Um solche Fragen zu klären, empfiehlt es sich, sich gründlich zu informieren und auf jeden Fall vorab eine Bauvoranfrage zu stellen.

Welche Vor- und Nachteile gibt es?

Die heutigen gesetzlichen Mindestanforderungen an einen Neubau in puncto Energie sind hoch. Das bedeutet, dass ein Neubau per Gesetz immer ein „Niedrigstenergiehaus“ ist. In einem modernen Neubau sorgen moderne Heiz- und Kühlkonzepte für langfristig niedrige Energieverbräuche. Das spart Energiekosten und ist gut fürs Klima. In hochwertiger Bauweise, mit nachhaltigen Materialien und innovativer, effizienter Technik können auch Neubauten ressourcenschonend und klimafreundlich umgesetzt werden. Wichtig ist der Aspekt der Langfristigkeit und des sparsamen, verantwortungsvollen Einsatzes und Verbrauchs. Angefangen bei einem kompakten Baukörper, einer aufs Nötige reduzierten Grundfläche und entsprechend geringem Materialverbrauch.

Außerdem hat ein neu geplantes Haus den Vorteil, dass man bei der architektonischen Gestaltung sowie bei der Raumaufteilung wesentlich freier ist. Es kann von vornherein an die eigenen Bedürfnisse und Ansprüche angepasst und geplant werden und beispielsweise besser mit Blick in die Zukunft flexibel nutzbar, familienfreundlich oder auch barrierearm umgesetzt werden. So bietet der Neubau in aller Regel: eine bessere Energieeffizienz, mehr Wohnkomfort, größere gestalterische Freiheit und oft garantierte Wohngesundheit.



Der energetische Standard ist bei einem Neubau in der Regel höher. Ob und mit welchem Aufwand sich ein guter Standard beim Altbau umsetzen lässt, hängt vom individuellen Einzelfall ab. Foto: halfpoint/www.elements.envato.com

Des Weiteren geht es darum, die sogenannte graue Energie möglichst gering zu halten. Damit ist die gesamte Energie, die für das Gebäude benötigt wird – für Herstellung, Transport, Verarbeitung der Baumaterialien bis hin zu Nutzung und späterer Entsorgung oder Recycling – gemeint. Diese graue Energie, die schon in einem bestehenden Gebäude verbraucht wurde, würde bei einer Sanierung weiter genutzt. Wie sinnvoll, effektiv und umweltschonend die Weiternutzung tatsächlich ist, hängt aber vom Gebäudezustand und Umfang der Sanierungsmaßnahmen ab.

Für die Sanierung eines älteren Gebäudes kann außerdem sprechen, dass Vorhandenes mit gewissem (historischen) Charme erhalten wird, was zum einen den erneuten Verbrauch von Ressourcen (und gegebenenfalls neu zu versiegelnder Fläche) sowie CO₂-Emissionen schont und zum anderen Altes bewahrt. Ein Abriss ist umweltbelastend, weshalb oft geraten wird, Bestand nach Möglichkeit zu erhalten.

Je nach Objekt können Zeitaufwand und Kosten zunächst geringer ausfallen. Beides ist jedoch oft schwieriger abseh- und einschätzbar. Weshalb sich der Rat eines kompetenten Sachverständigen auf jeden Fall empfiehlt! Denn es gibt auch hier gesetzliche Regelungen, gerade bei Eigentümerwechsel, dass bestimmte Sanierungsmaßnahmen wie Dämmung und Heizung, ausgeführt werden müssen.

Worauf ist bei Sanierungen zu achten?

Der Verband privater Bauherren (VPB) rät: Wer den Dachboden zu einem hellen Gäste- oder Spielzimmer ausbauen oder im Souterrain ein Home-Office einrichten möchte, muss die öffentlich-rechtlichen Vorgaben der Landesbauordnung sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans beachten. Dazu zählen insbesondere die Grundflächenzahl (GRZ), also das Verhältnis von Grundstücks- zu überbauter Fläche, und die Geschossflächenzahl (GFZ), das Verhältnis von Geschoss- zu Grundstücksfläche.

Wird ein laut ursprünglicher Baugenehmigung nicht zur Nutzung vorgesehener Dachraum zu Wohn- oder Büroraum ausgebaut, entsteht ein zusätzlich nutzbares Geschoss, erklärt Dipl.-Ing. Marc Ellinger. Der dadurch gewonnene Flächenzuwachs kann bereits ausreichen, um die zulässige GFZ zu überschreiten. Wer sich diese bauliche Änderung nicht von der zuständigen Baubehörde genehmigen lässt, riskiert, ein baurechtlich unzulässiges Gebäude zu bewohnen.



Ist die Bausubstanz eines alten Gebäudes zu schlecht, können Abriss und Neubau die sinnvollere Variante darstellen. Foto: bilanol/www.elements.envato.com

Käufer von Altbauten sollten auf baurechtliche Details wie Mindestraumhöhen oder erforderliche Fenster achten, rät Ellinger. Ist ein Dachgeschoss bereits ausgebaut, sollte geprüft werden, ob dafür eine Genehmigung vorliegt. Bei einem Kauf „wie gesehen“ übernehmen neue Eigentümer sonst auch die rechtlichen Folgen ungenehmigter Umbauten, sofern keine arglistige Täuschung nachweisbar ist. Diese können von nachträglichen Genehmigungen bis hin zu Rückbau oder Abriss reichen. Deshalb empfiehlt sich die Prüfung der Bauunterlagen durch einen unabhängigen Sachverständigen und der Abgleich mit dem Ist-Zustand. Irreguläre Bauten wie überdachte Terrassen oder Wintergärten lassen sich oft schon im amtlichen Lageplan erkennen. Auch bei baulichen Änderungen an älteren Gebäuden, etwa Wanddurchbrüchen, sollte ein erfahrener Tragwerksplaner hinzugezogen werden, um schwerwiegenden Schäden zu vermeiden. Denn auch nichttragende Wände können gegebenenfalls zur Aussteifung der Konstruktion dienen.

Pro und Contra - auf einen Blick

Sanierung
<p>Pro</p> <ul style="list-style-type: none">• Charme des Alten erhalten• evtl. kostengünstiger• ggf. niedrigere CO₂-Emissionen/weniger Schadstoffe• geringere Umweltbelastung• Zeitaufwand kann geringer sein, wenn behördliche Auflagen niedrig
<p>Contra</p> <ul style="list-style-type: none">• begrenzterer Gestaltungsspielraum• Kosten können unerwartet hoch werden: schlechter kalkulierbar• braucht u.U. viel Zeit: Verzögerungen durch Genehmigungen bzgl. Statik, Denkmalschutz
Neubau

- moderne Gestaltung, hoher Komfort
- Kosten kalkulierbarer als bei Sanierung
- moderne Technik = effizienter und geringe Energiekosten/
- ggf. kleinerer ökologischer Fußabdruck
- flexiblere Gestaltung/Grundriss

- höhere Kosten für Grundstück, Neubau und ggf. Abriss
- Ressourcenverbrauch höher bei Abriss und Neubau
- je nach Bauvorhaben kann Zeitaufwand höher ausfallen

Mit welchen Kosten ist zu rechnen?

Je nach Zustand des zu sanierenden Gebäudes, können von erforderlichen Maßnahmen Dach, Fassade und Haustechnik betroffen sein, aber auch Dämmung, Konstruktion, Installations- und Versorgungsleitungen. Außerdem gilt es zu klären, ob schädliche Altlasten am Haus oder Grundstück (Asbest, Holzschutzmittel u.ä.) entfernt werden müssen. In den seltensten Fällen bedeutet eine Sanierung, lediglich Fenster und Heizung zu ersetzen und ein bisschen zu streichen. Daher ist eine genaue Kosten-Nutzen-Aufstellung mit allen anzugehenden Posten empfehlenswert. Was hat Priorität, was kann gegebenenfalls erst einmal warten und später angegangen werden? Obendrein gibt es staatliche Förderungen durch Programme wie zum Beispiel „Jung kauft alt“ der KfW.

Beim Neubau sind die Kosten in aller Regel besser kalkulierbar. Denn Grundriss und Materialaufwand sind planbarer. Zudem bieten beispielsweise renommierte Fertighaushersteller meist eine Festpreisgarantie an, was künftigen Bauherren große Planungssicherheit und Kostenkontrolle bietet. Allerdings sind die Kosten zunächst für einen Neubau meist höher als für eine Sanierung. Insofern kann ein sanierungsbedürftiger Altbau durchaus die Chance darstellen, überhaupt ein Eigenheim zu realisieren.

Dementgegen ist davon auszugehen, dass die langfristigen Kosten sehr wahrscheinlich – beispielsweise durch bessere Energieeffizienz – beim neu gebauten Haus geringer ausfallen. Und auch beim Neubau gibt es Kniffe, relativ preisgünstig zu agieren: auf kleinerer Fläche bauen, als Baugemeinschaft, auf einem schmalen Grundstück, kompakt, also ohne viele Schnörkel, Erker und Auskragungen, oder durch das Erbringen von Eigenleistungen – es gibt zahlreiche Möglichkeiten. Und auch im Neubau-Bereich gibt es immer wieder staatliche Förderungen: zum Beispiel „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“ (297/298) der KfW.



Auch ein altes Haus kann viel Potenzial haben. Wenn Budget und Aufwand passen, kann es sogar die klimaschonendere Variante sein. Foto: westend61/www.elements.envato.com

Wie teuer eine Sanierung letztlich tatsächlich wird, hängt ganz individuell vom Zustand des Bestandsgebäudes ab. Daher sollten Bausubstanz, die vorhandene Technik und zu erwartende Nebenkosten genau geprüft werden. Sachkundige Expertise und Beratung sollte hierbei in Anspruch genommen werden, um die tatsächlichen Kosten gut kalkulieren zu können. Denn letztlich kann eine Sanierung zunächst günstiger ausfallen als ein Neubau, sie kann aber auch preislich ähnlich hoch zu Buche schlagen – und dann muss gut abgewogen werden, was langfristig sinnvoller ist.

Wenn du dir einen ersten eigenen Überblick bezüglich eines Bestandsgebäudes machen willst, solltest du wissen:

- Wann das Gebäude gebaut wurde, um Aufschluss über die Bauweise und verwendeten Materialien und ggf. Altlasten, also schädliche Baustoffe, zu erhalten.
- Wie gut die Bausubstanz heute noch ist: gibt es Risse, Feuchteschäden, wie gut bzw. wurde überhaupt gedämmt?
- Wie alt ist die Haustechnik (Heizung, Sanitär und Elektro) und ist sie noch in Schuss? Wie hoch sind die erwartenden Verbräuche?
- Gab es bereits Sanierungen?

Am besten nimmst du aber neben den Kosten und deinen finanziellen Möglichkeiten auch die entsprechenden Umweltauswirkungen sowie die von dir gewünschte Wohnqualität in den Blick und was diese langfristig für dich ausmacht. Nur so triffst du die beste Entscheidung für dein zukünftiges

Zuhause - egal, ob alt oder neu.