ENERDOMO®

DEEP DIVE · IMMOCATION FESTIVAL 2026
SO., 01.11.2026, 10:00 UHR · BOX 9

Sanieren in 22 Tagen. Nicht Monaten.

Warum Baustellen so lange dauern – und was du als Investor daraus machen kannst

Dipl.-Ing. Ronald Meyer Bauingenieur, Entwickler des Sanierungssprints

André Huskobla dena-zertifizierter Gebäude-Energieberater

Rolf Neijman Moderation



Foto: Ronald Meyer, „Der Sanierungssprint“

BEVOR WIR STARTEN

Hand hoch, wenn …



… du gerade ein Objekt in Sanierung hast



… deine letzte Baustelle länger gedauert hat als geplant



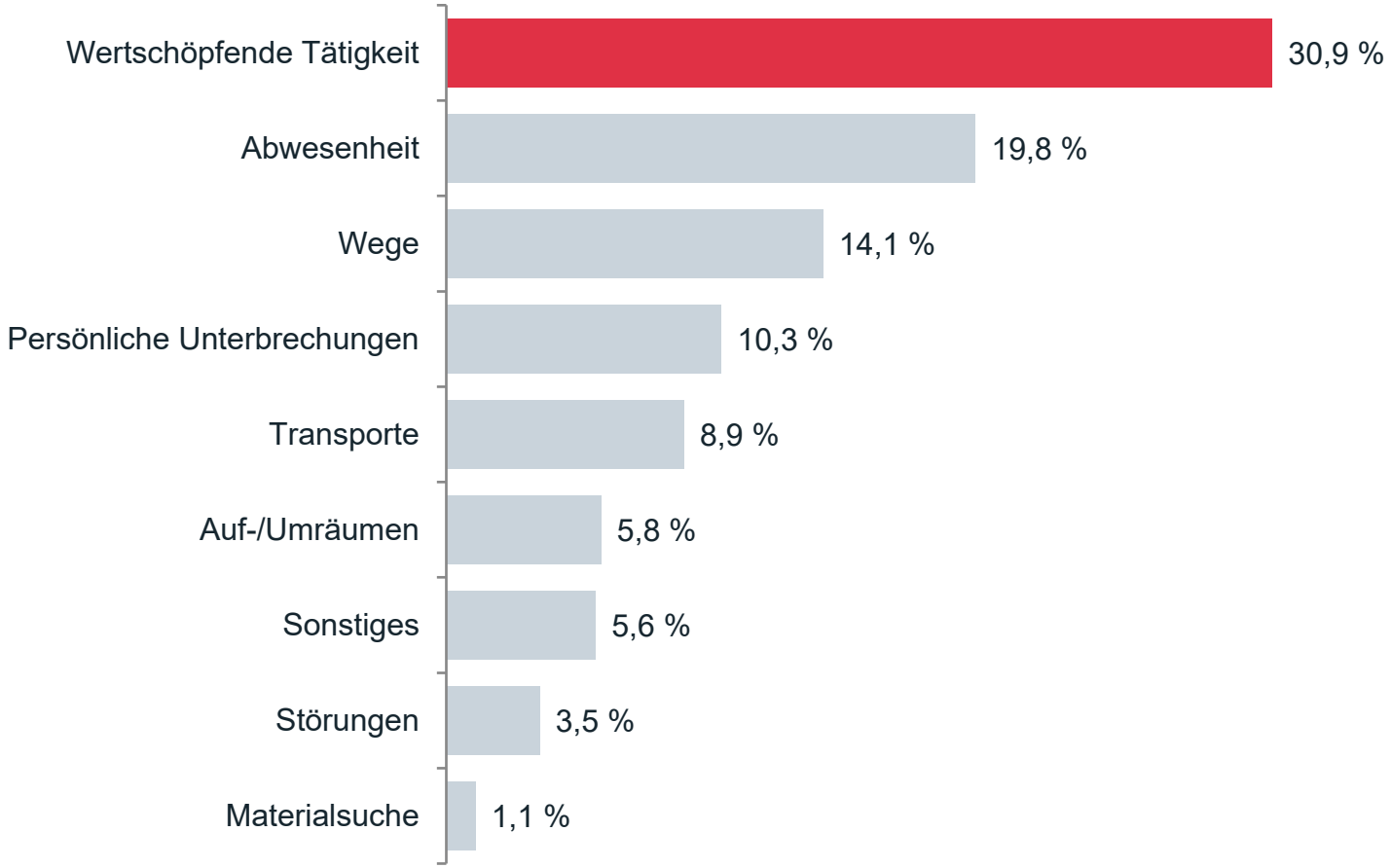
… du weißt, was dich ein Monat Leerstand kostet

EINE ZAHL, DIE ÜBERRASCHT

30,9 %

Was glaubst du: Wofür steht diese Zahl auf deutschen Baustellen?

Nur 30,9 % der Arbeitszeit sind wertschöpfend



18,5

Minuten pro Arbeitsstunde sind echte Facharbeit.

Den Rest – fast 70 % – bezahlt am Ende der Eigentümer.

Quelle: German Lean Construction Institute, AG Lean Logistik (2022), Lean Logistik Leitfaden; Darstellung nach Ronald Meyer

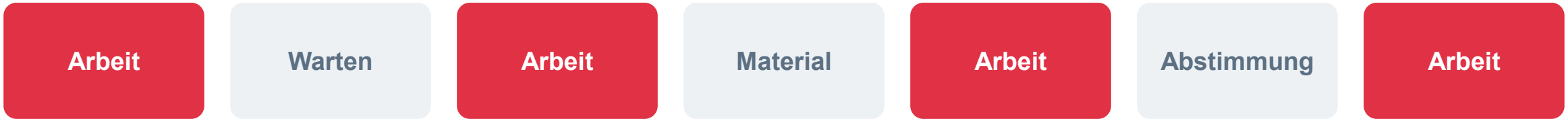
Nicht schneller arbeiten – Stillstand vermeiden

DER IRRTUM

Sanierungen dauern lange, weil Handwerker langsam arbeiten.

DER HEBEL

Die Zeit geht zwischen den Arbeitsschritten verloren.



Planung, Materiallogistik und Abstimmung entscheiden, wie viel Zeit Fachkräfte wirklich mit Facharbeit verbringen.

DIE ENTSCHEIDENDE FRAGE

Was wäre, wenn deine Baustelle einen festen Eröffnungstermin hätte?

Wie hier auf der Messe: Am Samstag um 9 Uhr gehen die Türen auf – fertig oder nicht.

RONALD MEYER

Der Sanierungssprint

Ein komplettes Haus in 22 Werktagen – mit System statt Improvisation



Foto: Ronald Meyer, „Der Sanierungssprint“

Kein Gedankenexperiment: gebaut und ausgewertet



2022
Landau
Pilot

2023
Hamburg
wissenschaftlich ausgewertet

2024
Leipzig

2025
Köln

2026
Ludwigsburg, Filderstadt u. a.
rund 20 Sprints

REFERENZFALL HAMBURG

22

Werktage Kernphase

7 Monate

früher bezugsfertig

Die 22 Tage beschreiben die Kernphase am Bau – nicht die gesamte Projektlaufzeit von Planung bis Abschluss.

Quellen: Agora Energiewende / ifeu, Der Sanierungssprint – Auswertung des Pilotprojekts Hamburg; Ronald Meyer, LinkedIn (Aug. 2026)

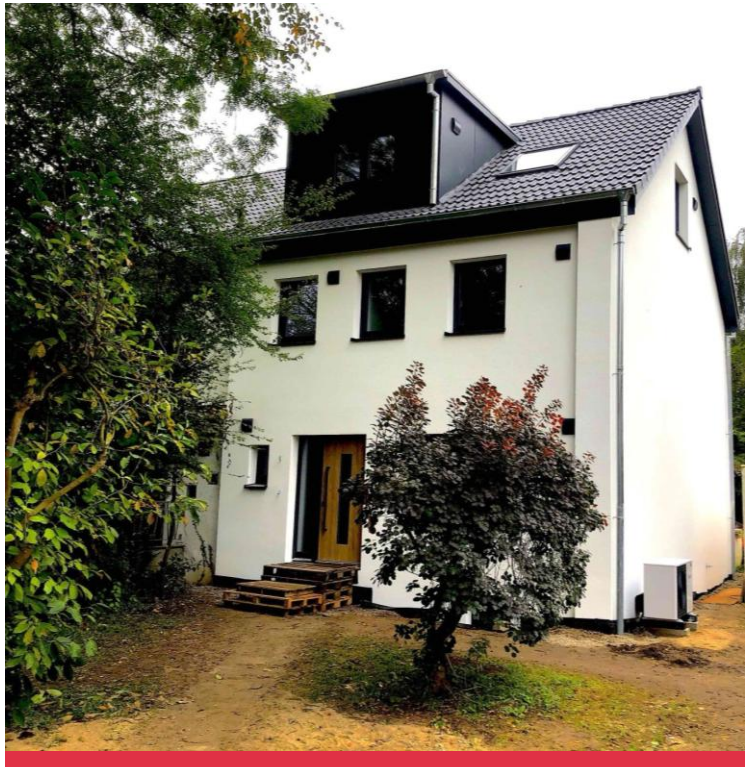
Hamburg 2023: Ein Haus. 22 Werktage.



VORHER



WÄHREND DES SPRINTS



AM TAG 22

Foto: Ronald Meyer, „Der Sanierungssprint“

Das eigentliche Wunder ist die Vorbereitung



Bestand erfassen

Aufmaß, Schadstoffe, Zustand



Details planen

„Back to the Rohbau“, alle Entscheidungen vor Tag 1



Material disponieren

lange Lieferzeiten zuerst, tagesgenaue Pakete



Gewerke takten

fixe Zeitfenster, Kick-off 4–6 Wochen vorher



22 Tage bauen

konsequent abarbeiten

Vorlauf: 3–5 Monate. Der Baustart ist kein Entscheidungszeitpunkt mehr.

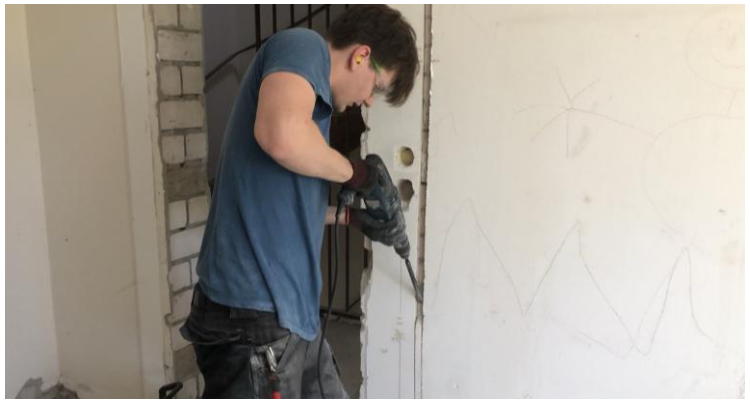
22 Tage, sieben Meilensteine



Außen- und Innenbaustelle laufen parallel. Wochenenden sind fest im Bauzeitenplan eingeplant.

Ablauf nach Ronald Meyer, „Der Sanierungssprint“; konkrete Meilensteine werden projektspezifisch festgelegt

Meilensteine im Bild – Hamburg 2023



Tag 1 Schlitze ziehen



Tag 3 Rohinstallation fertig



Tag 7 Wärmepumpe



Tag 10 Fußbodenheizung



Tag 11 Estrich



Tag 21 Innentüren

Fotos: Ronald Meyer

Dasselbe Haus von hinten



TAG 1: GERÜST STEHT



MITTEN IM TAKT



ÜBERGABE

Foto: Ronald Meyer, „Der Sanierungssprint“

Was den Sprint möglich macht



Zwei Baustellen statt einer

innen und außen parallel, ohne sich zu blockieren



Ein Verantwortlicher

der Sanierungscoach führt, statt selbst mitzuarbeiten



Baustellenassistenz

der teuerste Mitarbeiter sucht kein Material



Logistik vor Tag 1

Lager-, Anliefer- und Entsorgungsflächen festgelegt



Taktdisziplin

jedes Gewerk kennt sein Zeitfenster



Qualität im Takt

laufende Prüfung statt Endabnahme

Passt dein Objekt zum Sprint?



Siedlungs- und Einfamilienhaus



Doppelhaus



Reihenhaus

GEBÄUDE

klare Geometrie, massive Bauweise, Baujahr ca. 1949–1984

MASSNAHMEN

Komplettsanierung: Hülle, Fenster, Heizung, Lüftung, PV

PROJEKT

Entscheidungen vor Tag 1, Leerstand ohnehin geplant

Foto: Ronald Meyer, „Der Sanierungssprint“

EURE FRAGEN

Was willst du zum Ablauf noch wissen?

Was passiert, wenn ein Gewerk ausfällt? · Geht das auch bei bewohnten Häusern? · Woher kommen die Handwerker?

ANDRÉ HUSKOBLA

Was heißt das für dich als Investor?

Förderung nutzen – und Bauzeit als Kostengröße rechnen



Foto: Ronald Meyer, „Der Sanierungsreport"

Förderung: Effizienzhaus oder Einzelmaßnahmen?

PASST ZUM SPRINT

Effizienzhaus (KfW)

- Alles in einem Zug auf einen Zielstandard, z. B. EH 55 EE WPB
- Kredit mit Tilgungszuschuss
- Eine Maßnahme, ein Zeitfenster – genau die Logik des Sprints
- Antrag und Nachweis über Energieberater

SCHRITT FÜR SCHRITT

Einzelmaßnahmen (BAFA / KfW)

- Zuschuss je Maßnahme: Hülle, Anlagentechnik, Heizung
- Bonus mit individuellem Sanierungsfahrplan (iSFP)
- Sinnvoll bei laufender Vermietung oder begrenztem Budget
- Reihenfolge laut iSFP einhalten

Wichtig: Förderung immer vor Vertragsabschluss beantragen. Stand 25.10.2026: KfW 458 Heizung 30 % Grundförderung · BAFA Hülle 15 % + 5 % mit iSFP · KfW 261 Kredit bis 150.000 € je Wohneinheit

Was sind dir sechs Monate Zeitgewinn wert?

200 m²
vermietbare Fläche

15 €/m²
Monatsmiete

700.000 €
gebundenes Kapital

5 %
Finanzierung

18.000 €
frühere Miete
3.000 € × 6 Monate

+

17.500 €
Finanzierungseffekt
700.000 € × 5 % × 6/12

=

35.500 €
Zeitwert
bei 6 Monaten

Vier Hebel: **Leerstand kürzer · Finanzierung kürzer · Cashflow früher · Risiko planbarer**

Vereinfachte Beispielrechnung mit Modellannahmen – rechne mit deinen eigenen Zahlen nach

Für Bestandshalter: Aus einem Sprint wird eine Serie

STUFE 1

13 %

Einzelbaustelle

Routinen, Assistenz

STUFE 2

+ 7 %

Projektserie

Bündelung, ähnliche Gebäude

STUFE 3

+ 10 %

eingespieltes System

Lernkurve, Skalierung

STUFE 4

≈ 30 %

Potenzial gesamt

kurz- bis mittelfristig

30 % sind kein Rabattversprechen, sondern das errechnete Potenzial eines eingespielten Systems.

Basis: Agora Energiewende / Roux / Universität Stuttgart (2024); Potenziale gegenüber der Pilotbaustelle, keine garantierte Kostenersparnis

ZUM MITNEHMEN

Drei Gedanken für dein nächstes Objekt

1

Auf der Baustelle fehlt keine Arbeitskraft – es fehlt Organisation. 30,9 % sagen alles.

2

Die Geschwindigkeit auf der Baustelle beginnt vor der Baustelle.

3

Bauzeit ist eine Kostengröße. Rechne sie mit.

Fragen & Austausch

Moderation Rolf Neijman · Sprint: Ronald Meyer · Investment & Förderung: André Huskobla