



# Empfehlungen für strukturierte Wohnungsbegehungen

Bei Sanierungen im bewohnten Mehrwohnungsbau ist eine systematische Erhebung der Bestandssituation in den Wohnungen vor Beginn der Detailplanung unerlässlich. Sie schafft Planungssicherheit, ermöglicht eine realistische Kostenschätzung und reduziert spätere Überraschungen in der Bauphase.

In Bestandsobjekten weichen die tatsächlichen Gegebenheiten häufig von den ursprünglichen Planunterlagen ab. Individuelle Umbauten, nachträgliche Installationen oder veränderte Raumaufteilungen können die Umsetzung geplanter Maßnahmen maßgeblich beeinflussen. Ohne fundierte Bestandsaufnahme drohen Terminverzögerungen, Mehrkosten und Konflikte mit Bewohnerinnen und Bewohnern.

Eine strukturierte Wohnungsbegehung verfolgt daher drei zentrale Ziele:

- Dokumentation des technischen und baulichen Ist-Zustands
- Identifikation potenzieller Umsetzungsrisiken
- Schaffung einer belastbaren Entscheidungsgrundlage für Planung, Budgetierung und organisatorische Abläufe

Damit ist die Wohnungsbegehung kein bloßer administrativer Aufwand, sondern ein wesentliches Instrument der Qualitätssicherung, das die Effizienz und Verlässlichkeit von Sanierungsprojekten signifikant erhöht.

## Rechtlicher Rahmen und organisatorische Vorbereitung

Vermieterinnen und Vermieter sind grundsätzlich berechtigt, Wohnungen zu betreten, wenn ein sachlicher Grund vorliegt – etwa zur Vorbereitung geplanter Bauarbeiten. Dabei müssen die berechtigten Interessen der Bewohner gewahrt bleiben, insbesondere durch rechtzeitige Vorankündigung, Terminvereinbarung zu zumutbaren Zeiten und transparente Begründung des Besuchszwecks.

Eine sorgfältige Vorbereitung der Begehungen reduziert deren Anzahl und erhöht die Effizienz: Alle relevanten Informationen sollten in einem strukturierten Termin vollständig erfasst werden. Bewährt haben sich vorbereitete und nummerierte Grundrisse, standardisierte Erhebungsbögen für technische und bauliche Details sowie eine klare Rollenverteilung im Begehungsteam.

## Erhebung technischer und baulicher Bestandsdaten

Im Rahmen der Wohnungsbegehung werden alle für die geplante Sanierung relevanten Komponenten systematisch erfasst. Dazu gehören gebäudetechnische Anlagen, konstruktive Gegebenheiten sowie individuelle Anpassungen durch die Bewohnerinnen und Bewohner.

Typische Inhalte einer technischen Checkliste sind:

1. Art der bestehenden Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser
2. Position technischer Geräte innerhalb der Wohnung
3. Art und Lage der Wärmeabgabesysteme (z. B. Heizkörper)
4. Durchbrüche oder Leitungsführungen in Außen- oder tragenden Wänden
5. Heizkörpernischen oder andere Schwächungen der Gebäudehülle
6. Materialwechsel in Böden
7. zusätzliche Raumteilungen oder veränderte Grundrisse
8. Einbaumöbel oder Verkleidungen, die Installationen beeinflussen können
9. Umnutzung einzelner Räume

Besondere Aufmerksamkeit erfordert die Platzverfügbarkeit für zukünftige technische Systeme. Häufig sollen bestehende Gerätestandorte im Zuge der Sanierung neu genutzt oder rückgebaut werden. Dafür ist eine genaue Kenntnis der Bestandssituation Voraussetzung. Eine fotografische Dokumentation aller relevanten Räume und technischen Komponenten erhöht die Nachvollziehbarkeit und erleichtert die spätere Detailplanung.

## Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner

Nicht alle relevanten Informationen lassen sich allein durch Sichtprüfung erfassen. Aspekte wie Komfortempfinden, Nutzungsverhalten oder wahrgenommene Probleme können nur im direkten Gespräch ermittelt werden.

Persönliche Befragungen vor Ort ermöglichen eine höhere Datenqualität, sofortige Klärung von Rückfragen und vermeiden Missverständnisse, die bei verschickten Fragebögen häufig auftreten. Themen können Behaglichkeit, Lüftungsverhalten, Energieverbrauch, bauliche Anpassungen oder besondere Nutzungssituationen sein.

Eine Befragung vor Ort bietet mehrere Vorteile: Missverständnisse können sofort geklärt werden, Rückfragen sind möglich und die Datenqualität ist deutlich höher als bei rein schriftlichen oder digitalen Erhebungen. Werden Fragebögen ausschließlich verschickt, ist erfahrungsgemäß mit geringeren Rücklaufquoten zu rechnen. Themen können Behaglichkeit, Lüftungsverhalten, Energieverbrauch, bauliche Anpassungen oder besondere Nutzungssituationen sein, z.B.

- subjektives Behaglichkeitsempfinden im Sommer und Winter
- wahrgenommene Geräusche oder Funktionsprobleme der bestehenden Technik
- Lüftungsverhalten (Stoßlüftung, Dauerlüftung etc.)
- Ort der Wäschetrocknung

- Energieverbräuche für Heizung, Warmwasser und Haushaltsstrom
- besondere bauliche Anpassungen oder Einschränkungen

Die Kombination aus technischer Erhebung und persönlicher Befragung ermöglicht ein ganzheitliches Verständnis der Ausgangssituation.

## Organisation der Begehung

Bei komplexeren Projekten hat sich die Durchführung im Team bewährt. Eine klare Aufgabenverteilung – etwa zwischen Gesprächsführung, technischer Aufnahme und fotografischer Dokumentation – erhöht Effizienz und Datenqualität. Je nach Projektgröße können mehrere Termine notwendig sein, Ziel bleibt jedoch, alle Informationen möglichst strukturiert zu erfassen.

## Wohnungssteckbrief als Planungsinstrument

Die Ergebnisse werden in einem standardisierten Wohnungssteckbrief dokumentiert, der die Grundlage für Detailplanung, Budgetierung und Terminierung bildet.

Ein vollständiger Steckbrief enthält:

- einen aktualisierten Grundriss mit eingetragenen technischen Komponenten
- dokumentierte Umbauten oder veränderte Raumzuschnitte
- Hinweise auf statisch oder konstruktiv relevante Besonderheiten
- Angaben zu bestehenden Anlagen
- Ergebnisse der Bewohner\*innenbefragung

Die einheitliche Dokumentation aller Wohnungen ermöglicht Vergleichbarkeit, erleichtert Variantenentscheidungen und erhöht die Transparenz im Projektteam.

## Fazit

Strukturierte Wohnungsbegehungen sind ein zentrales Instrument zur Risikominimierung bei Sanierungen im bewohnten Bestand. Sie verbinden technische Bestandsaufnahme mit der Perspektive der Nutzerinnen und Nutzer und schaffen eine belastbare Grundlage für Planung, Budgetierung und Terminierung. Eine sorgfältige und systematische Durchführung reduziert Nachträge, beschleunigt Abläufe und erhöht die Akzeptanz bei den Bewohner\*innen.

Geschoss	EG				
Wohnnutzfläche [m <sup>2</sup> ]	56,77				
Personenanzahl	1				

**Grundriss**

HK Heizkörper  
Vert. Heizungsverteilung  
AP Aufputz  
UP Unterputz  
vmtl. vermutlich

**Wärmeerzeugung**

Wärmeerzeuger Heizung	Gastherme
Wärmeerzeuger Warmwasser	Integrierter Durchlauferhitzer in Gastherme
WW-Speicher Volumen [Liter]	Nicht vorhanden

**Gastherme**

Typ	Gaskombitherme
Position	Bad, Rechts neben Fenster an Außenwand
Aufbau	Vor- und Rücklauf Wärmeabgabesystem, Kalt- und Warmwasseranschluss, integrierter Durchlauferhitzer

#	Nutzung	Anschlussdimension [mm]
1	Vorlauf Wärmeabgabesystem	Verzinkt, 17,2x2,35
2	Rücklauf Wärmeabgabesystem	Verzinkt, 17,2x2,35
3	Kaltwasseranschluss zu integriertem Durchlauferhitzer	Stahl, 21,3x2,65
4	Warmwasseranschluss zu integriertem Durchlauferhitzer	Stahl, 21,3x2,65

Fotos ↓

**Heizkörper**

#	Position	Größe [mm]	Typ	Thermostatven.	Anschlussdimension [mm]
HK1	Bad, rechts neben Tür an Innenwand	580/40/1200	Handtuchtr.	ohne	Verzinkt, 17,2x2,35
HK2	Schlafzimmer, mittig unter Fenster	1400/70/600	21	ohne	Verzinkt, 17,2x2,35
HK3	Wohnzimmer, links neben Balkontür unter Fenster	800/100/600	22	ohne	Verzinkt, 17,2x2,35
HK4	Küche, mittig unter Fenster	600/100/600	22	ohne	Verzinkt, 17,2x2,35
HK5	Vorraum, rechts neben Badtür an Innenwand	800/60/600	21	ohne	Verzinkt, 17,2x2,35

Fotos ↓

**Wärmeverteilsystem**

Heizungsverteilsystem	Zweirohrsystem
Hydraulische Einregelung	Hydraulische Einregelung möglich durch absperzbare Rücklaufverschraubungen an den Heizkörper Nicht ersichtlich ob eine Einregelung schon erfolgt ist.
Heizungsregelung	Konstante Vorlauftemperatur, Heizkörper ohne Thermostatventil, Referenzraumregelung im Wohnzimmer

**Platzverfügbarkeit**

Bad	Platzverhältnis [cm]	1680/1700/2440, abgehängte Decke (ca. 10 cm)
	Einbauten	Badewanne, Waschtisch, Gastherme
	Abgehängte Decke möglich?	Ja, schon vorhanden
Schrankraum	Platzverhältnis [cm]	1760/1660/2540, bis an die Decke mit Einbauschränken verbaut
	Abgehängte Decke möglich?	Nein, bis an die Decke mit Einbauschränken verbaut
	Tragfähigkeit Außenwand	Befestigung der Booster-WP/Warmwasserspeicher möglich, da bereits Gastherme an Außenwand montiert ist
Gastherme	Platz im Nahbereich	Kein Platz für einen möglichen Wandhängespeicher im Nahbereich der Gastherme vorhanden.

Fotos ↓

**Energieverbrauch**

Energieträger	Nutzung	Absoluter Verbrauch			Mittlerer, spezifischer Verbrauch	
		2019 [kWh]	2020 [kWh]	2021 [kWh]	pro Wohnnutzfläche [kWh/m <sup>2</sup> ]	pro Person [kWh]
Gas	Heizung, Warmwasser	9.673	11.719	12.611	199,7	11.334
	Haushaltsstrom	1.803	1.817	1.685	31,1	1.768

**Mieter\*innenbefragung**

Behaglichkeit im Winter	Wohnzimmer ist wegen undichter Balkontüre zu kühl
Behaglichkeit im Sommer	Zu Warm
Störende Geräusche durch Haustechnik	-
Lüftungsverhalten	Stoßlüften
Ort der Wäschetrocknung	Wohnung
Messmöglichkeit	Ja

Beispiel eines excel-basiereten Wohnungssteckbriefs im Forschungsprojekt PhaseOut

# Impressum

## Herausgeber

Energieinstitut Vorarlberg  
Fachbereich Bauen und Sanieren  
[www.energieinstitut.at](http://www.energieinstitut.at)

Universität Innsbruck  
Institut für Konstruktion und Materialwissenschaften  
Arbeitsbereich Energieeffizientes Bauen  
Dornbirn und Innsbruck, 2026

## Graphik

studio altenried · bernd altenried, jonas altenried  
[www.almo.de](http://www.almo.de)

Die Planungsempfehlungen wurden von 2023 bis 2025 in den Forschungsprojekten SüdSan und PhaseOut erarbeitet, die im Rahmen der 8. Ausschreibung des Programms „Stadt der Zukunft“ des Bundesministeriums für Innovation, Mobilität und Infrastruktur gefördert wurden. Darüber hinaus wurde das Projekt SüdSan auch vom Land Vorarlberg unterstützt.

herausgegeben von



gefördert von

