



Serielles Sanieren

Baustein zur klima- und sozialverträglichen Bestandssanierung

ENERGIESPRONG ON TOUR #DRESDEN

Alexander Müller

30. Oktober 2025

Ausgangslage

- Der vdw Sachsen vertritt etwa **120 Wohnungsunternehmen** mit über **310.000 bewirtschafteten Wohneinheiten** und damit rund **22 Prozent** des **Mietwohnungsbestands** in **Sachsen**.
- Diese Bestände bilden das Rückgrat der bezahlbaren Wohnraumversorgung in Sachsen – von den Großstädten bis in die ländlichen Räume.
- Der Großteil wurde in den **1990er und 2000er Jahren grundlegend saniert** – jetzt stehen diese Gebäude in einer **neuen Modernisierungswelle** an:
 - Heizungsanlagen, Dämmung, Fenster, Fassaden – technisch am Ende des Lebenszyklus.
 - Gleichzeitig steigen die Anforderungen:
Klimaschutz, Barrierefreiheit, Komfort, Energieeffizienz.

Investitions- und Modernisierungsbedarf

- **2024** haben die Mitgliedsunternehmen rund **639 Mio. € investiert**, davon:
 - **46 %** in **Instandhaltung**,
 - **34 %** in **Modernisierung**,
 - nur **20 %** in **Neubau**
- Diese Verteilung zeigt: **Der Fokus liegt klar auf dem Bestand.**
- Neubau stagniert – **2024** nur **719 Fertigstellungen**, für **2025** sind **342** geplant.
- Deshalb gilt:
Die Klimaziele und der soziale Auftrag sind nur erreichbar, wenn die Bestände zukunftsfähig saniert werden.

Die Rolle des seriellen Sanierens

Seriell Sanieren kann für die Wohnungswirtschaft ein echter Gamechanger sein – wenn es sozialverträglich und wirtschaftlich machbar bleibt.

- **Tempo:** Deutlich schneller als konventionelle Verfahren – wichtig, um große Bestände zu modernisieren.
- **Kostensicherheit:** Durch Vorfertigung und standardisierte Prozesse.
- **Bewohnte Sanierung:** Mietausfälle werden vermieden.
- **Energieeinsparung:** Senkt langfristig Betriebskosten – das schafft **sozialverträgliche Modernisierung**, weil die Umlage teilweise kompensiert wird.
- **Kombinierbarkeit:** Gut geeignet für Aufstockung oder Anbau von Balkonen – das bringt Komfort, zusätzliche Mieteinnahmen und trägt zur **Refinanzierung** bei.

Herausforderungen aus Sicht der Wohnungswirtschaft

- **Wirtschaftlichkeit:** Selbst mit 15 % BEG-Bonus bleiben Finanzierungslücken, besonders bei niedrigen Mieten (Durchschnitt 5,50 €/m²)
- **Technische Komplexität:** Nicht jedes Gebäude eignet sich 1:1 für serielle Fassadenlösungen.
- **Kapazitäten:** Es fehlen noch ausreichend Hersteller, Planer und Fachkräfte, um serielle Sanierung breit auszurollen.
- **Förderbedingungen:** Noch zu stark auf Einzelgebäude statt auf Quartierslösungen ausgelegt.

Praxisbezug: Bedarf und Perspektive

- Der **Sanierungsbedarf wächst**, auch **ohne Klimavorgaben**: Lebenszyklen laufen ab, Bewohner wünschen Barrierefreiheit, Aufzüge, Balkone, bessere Raumklimata.
- Serielles Sanieren kann hier **Standardisierung mit Individualisierung** verbinden – technisch innovativ, aber sozial ausgewogen.
- **Pilotprojekte wie in Pirna** zeigen, dass CO₂-speichernde Holzfassaden, Geothermie und Photovoltaik sinnvoll kombinierbar sind.
- Entscheidend ist: **nicht einzelne Leuchttürme, sondern ein gangbarer Pfad in die Fläche.**

Fazit

- **Seriell Sanieren ist kein Allheilmittel**, aber ein **wichtiger Baustein** für klimaneutrale und sozialverträgliche Bestände.
- **Politik und Förderkulisse müssen marktfähige Rahmenbedingungen** schaffen – realistisch, planbar, langfristig.
- **Wohnungsunternehmen brauchen Planungssicherheit**, um mit Tempo und Verantwortung zu investieren.

„Wenn wir über die Wärmewende reden, reden wir über den Bestand – und das bedeutet: Wir reden über 300.000 Wohnungen, die heute schon bezahlbar sind und es morgen auch noch bleiben müssen.“



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Alexander Müller

Verbandsdirektor

vdw Sachsen

Verband der Wohnungs- und
Immobilienwirtschaft e. V.

Telefon +49 351 49177 0

E-Mail amueller@vdw-sachsen.de

www.vdw-sachsen.de

Der vdw Sachsen in Zahlen

Stand zum 01.06.2025

■ Anzahl der Mitgliedsunternehmen:	144
■ Wohnungsunternehmen:	115
■ Sonderverträge:	2
■ Fördermitglieder:	27
■ Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen:	310.068 WE
■ eigene Wohneinheiten:	276.753 WE
■ Für Dritte verwaltete Wohneinheiten:	33.315 WE
■ Gesamtwohnkosten in €/m ² pro Monat:	8,68 €/m²
■ Nettokaltmiete in €/m ² pro Monat:	5,50 €/m²
■ warme Betriebskosten:	1,60 €/m²
■ kalte Betriebskosten:	1,58 €/m²

Der vdw Sachsen in Zahlen

Stand zum 01.06.2025

■ Leerstandsquote (bewirtschafteter Bestand) :	8,7 %
■ Im eigenen Bestand (ohne stillgelegte WE):	9,4 %
■ Wohnfertigstellungen in 2024:	719 WE
■ Geplante Fertigstellungen in 2025:	342 WE
■ Rückbau /Abrisse in 2024:	223 WE
■ Teilabrisse in 2024:	25 WE
■ Geplante Abrisse in 2025:	433 WE
■ Investitionen in € in 2024:	638.694.471 €
■ Neubau:	126.758.065 €
■ Instandhaltung/-setzung:	295.160.830 €
■ Modernisierung:	216.775.576 €