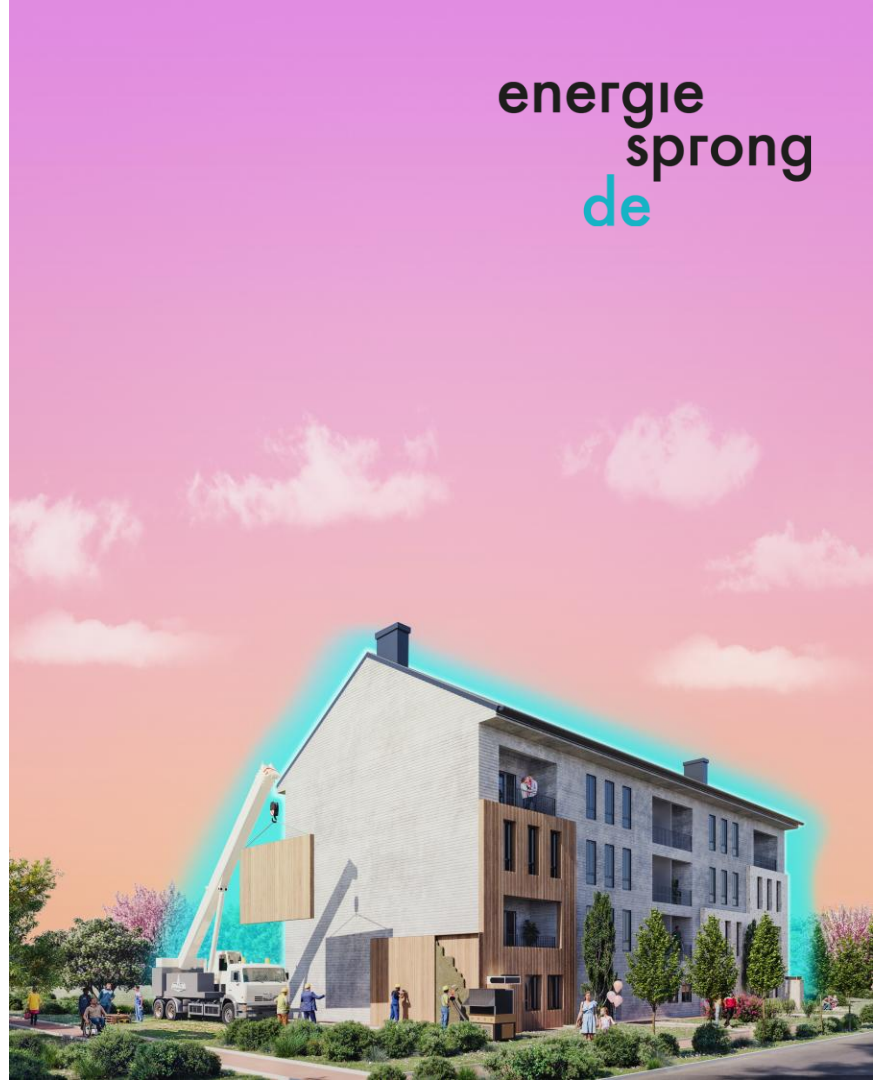


# Serielles Sanieren

## Best Practices & Lessons Learned

Ein Projekt der

**dena**





# Was haben wir gelernt?



## Produkt

- ✓ Untersuchung der Bausubstanz ist essentiell (inkl. Gefahrstoffanalyse, Innen- & Außenscans, Umfeldanalyse)
- ✓ Zeitpunkt für Aufmaß beachten (bei Rückbau von Fassaden, Balkonen)
- ✓ Eingriffstiefe in die Wohnung reduzieren (Lüftung, WP-Systeme)
- ✓ Baukasten-Denkweise anwenden (inkl. Aufstockungen, Haustechnikintegration in Fassade)



## Anbieter-/Partnerauswahl

- ✓ Wettbewerb im Markt nutzbar machen
- ✓ Frühzeitig Preise & Kapazitäten abfragen (vor allen bei Unterauftragsnehmern)
- ✓ Erfahrungen & Referenzen abfragen (insbesondere Bauleitung)
- ✓ Gute Darstellung der Bauaufgabe
- ✓ Bereitschaft, früh im Planungsprozess Entscheidungen zu treffen
- ✓ Mieterkommunikation als Vertragsleistung definieren
- ✓ Aufmaß und Fassade aus einer Hand
- ✓ Bei Bedarf gemeinsame Vorplanungsphase/Bauteamphase



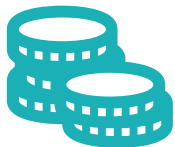
# Was haben wir gelernt?

## Zusammenarbeit/Kommunikation



- ✓ Frühzeitige Kommunikation mit allen Fachleuten sicherstellen & auf spezielle Expertise achten (z.B. Holzbau)
- ✓ Frühzeitig und zielgruppenspezifisch die Mieter mit einbinden: Welche Wünsche lassen sich einfach umsetzen und sorgen für Zufriedenheit und Kooperationsbereitschaft)
- ✓ Vorlaufzeiten bei Vertragsgestaltung beachten
- ✓ Für Klarheit bei Verantwortlichkeiten & Baumanagement sorgen und dokumentieren (z.B. eine feste Ansprechperson einfordern)
- ✓ Kooperativer Stil mit Ziel Folgeprojekte zu realisieren
- ✓ Behörden, Feuerwehr, Verteilnetzbetreiber etc. als relevante Zeitfaktoren im Projekt beachten
- ✓ Nach Abschluss der Maßnahme Mietern Umgang im sanierten Bestand erklären

## Wirtschaftlichkeit



- ✓ Vorteile in Bezug auf den Lebenszyklus herausstellen
- ✓ Bei Fördermitteln über den Tellerrand schauen (z.B. regionale Fördermittel) und Einhaltung Kriterien beachten (z.B. 80% der Bestandsfassade seriell sanieren)
- ✓ Treiber bei Investitions- und Wartungskosten identifizieren und abstellen
- ✓ Über Skalierungseffekte in der Preisgestaltung sprechen
- ✓ Zielpreise vereinbaren und Anreize zur Kostensenkung herstellen

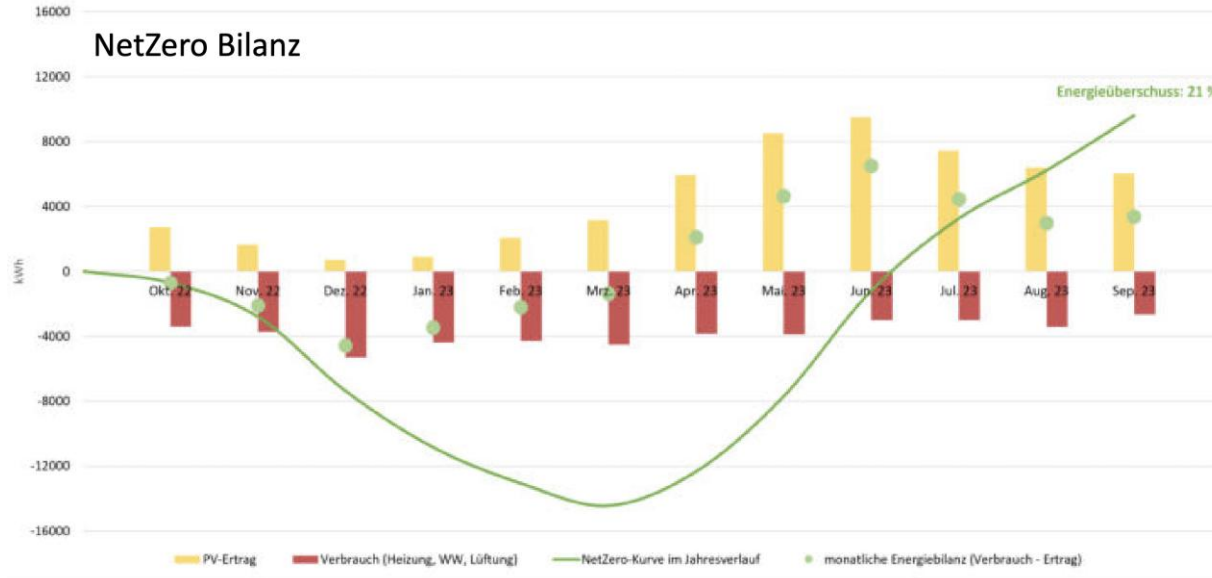


# Umgang mit Bauteilen

- > Loggien
- > Außenliegende Kellerabgänge verschließen, verbreitern, drehen
- > Niedrige Kellerdecken
- > Laibungen Fertigsysteme
- > Strangsanierung von außen
- > Einfache TGA-Systeme
- > Vorstellbalkone
  - > Bei neuen Fundamenten auf Leitungen prüfen



# Energiebedarf und PV-Eigenertrag



## Monitoring

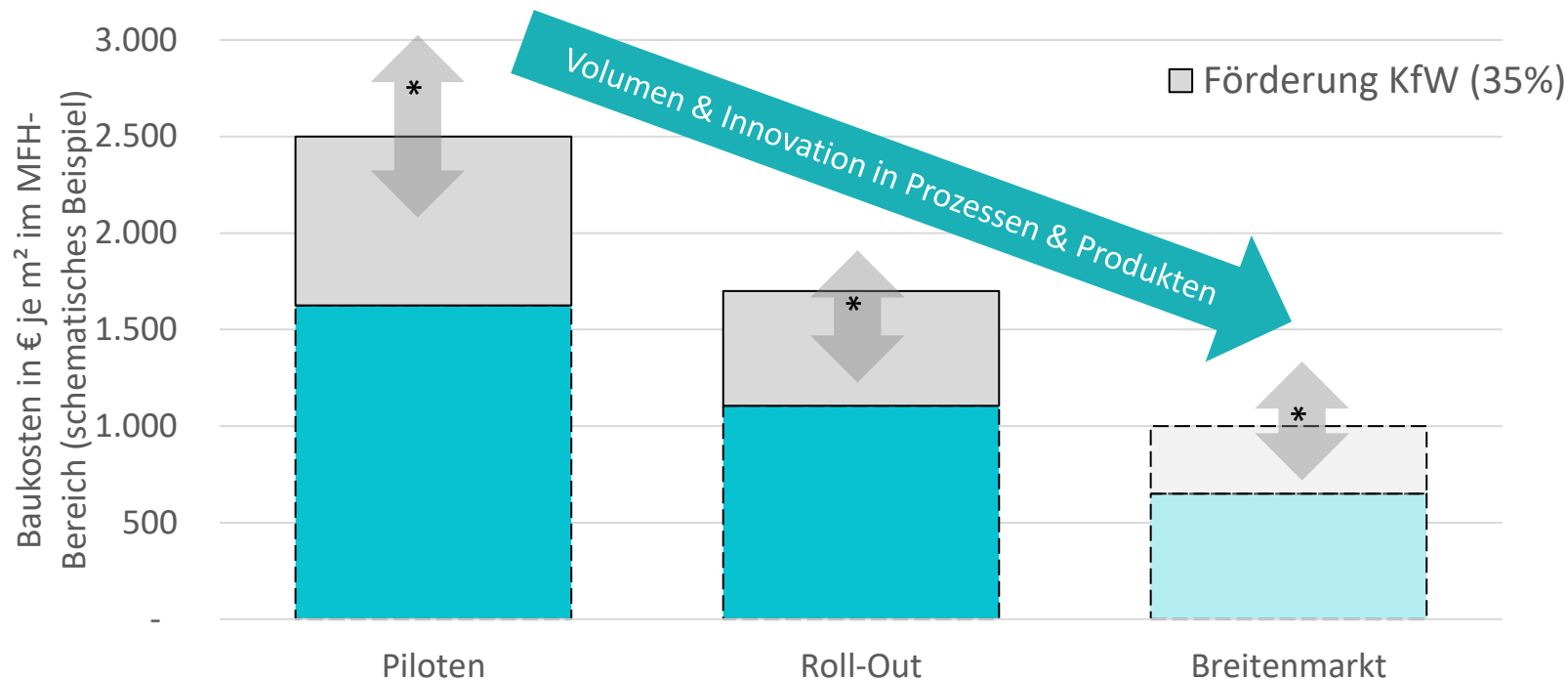
Mehrere Wohnungsunternehmen führten Vergleiche der realen Energieverbräuche vor und nach Sanierung aus

Messungen über die ersten 1-2 Winter sorgen für Transparenz für

Gebäude, die zusätzlich mit PV-Anlage ausgerüstet sind, weisen in aller Regel jährliche Energieüberschüsse auf



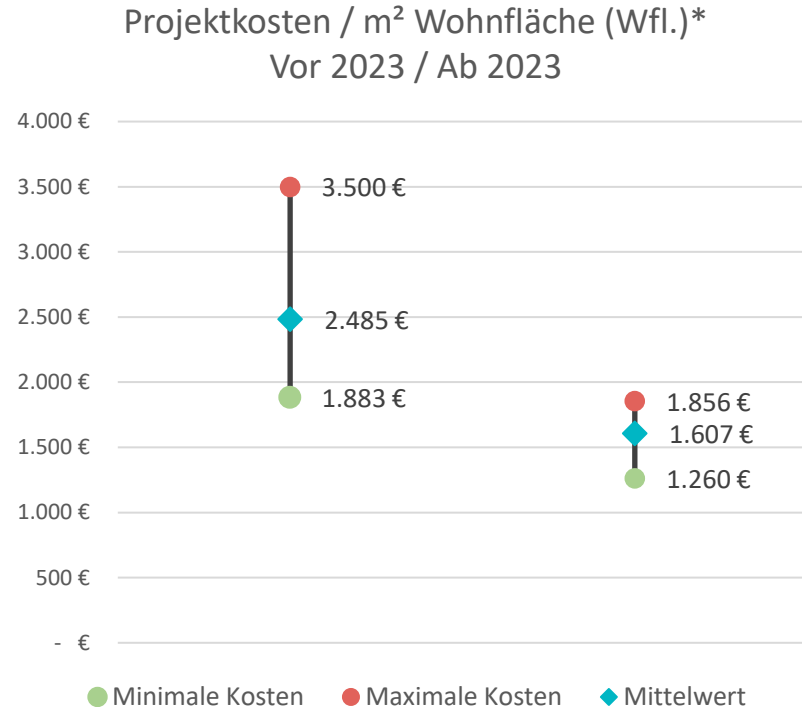
# Bezahlbarkeit: serielle Sanierungen heute schon oft günstiger als konventionelle



\*große Varianz der Kosten je nach Zielstandard, Gebäudeeigenschaften, -größe etc.



# Kostentrend: sinkend trotz BKI-Anstieg von über 40 Prozent



## Maßnahmen

86 % der Projekte wurden als EH 55 EE realisiert. 14% EH 40 Wärmeversorgung überwiegend mit Wärmepumpensystemen, vereinzelt Fernwärme.

Lüftungssysteme überwiegend mit dezentraler Lüftung, vereinzelt zentrale Lüftung oder Fensterlüftung.  
Dämmung der Fassaden inkl. Fenster,  
Dämmung der obersten Geschossdecke oder Dach,  
Dämmung der Kellerdecke immer realisiert.

## Fakten

Kosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche: zwischen 1.200 € und 2.600 € vor Förderung, Median 2.200 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Entwicklung: frühere Projekte oft > 2.400 €, neuere (ab 2023) oft < 1.600 €

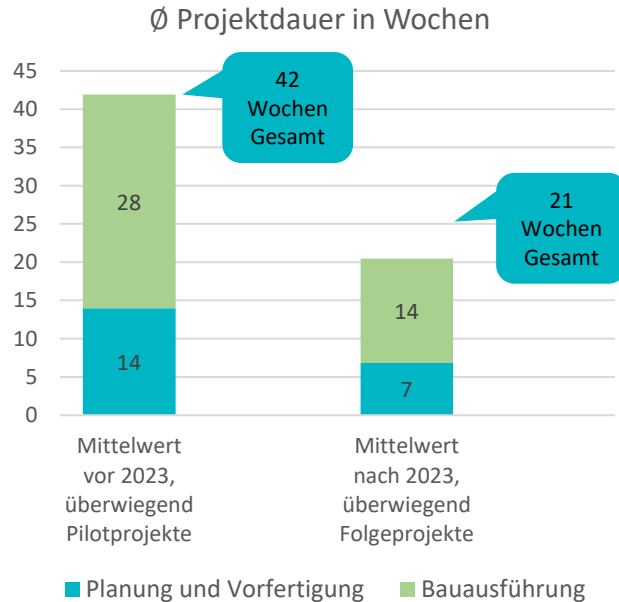
Große Projekte (> 50 WE) bis zu 500 €/m<sup>2</sup> günstiger als Kleine. 10 von 14 Projekten lagen im oder unter dem geplanten Kostenrahmen.

\* Projektkosten = Brutto vor Förderung



# Projektdauer: Erfahrung & Vorfertigung beschleunigen deutlich

## Ergebnisse erste Evaluation 2025 Wohnungswirtschaft



### Weitere Fakten

- > Projekte mit 3 bis 15 Gebäude: mittlere Gesamtdauer inkl. Planung = **17 Monate**
- > Planung & Genehmigung: durchschnittlich **4 Monate**
- > Bauzeit zwischen **1,5 – 10 Monate**, stark abhängig von Projektgröße und Team-Erfahrung

### Ergebnis: Eingesparte Kosten

- > Keine Interimslösungen erforderlich
- > Deutlich geringerer Personalaufwand
- > Geringes Mietminderungspotenzial
- > Kaum/keine Nachträge dank Vorfertigung und Vorplanung



Prozessoptimierung,  
Innovationen, Skalierungseffekte



- > Kalkulationstool verfügbar
- > Kennwerte für Ihre Gebäude können direkt eingespielt werden
- > Vergleichsszenarien können betrachtet werden als erste Entscheidungsgrundlage



# Learnings: Welche Themen benötigen Aufmerksamkeit?

## Kostentreiber



### Hoher Planungsaufwand:

Detaillierte Bestandsaufnahme und Abstimmung vor Vertragsabschluss notwendig



### Fehlende Standards:

Individuelle Anpassungen bei Produkten und Anschlüssen führen zu Mehraufwand



### Unerwartete Herausforderungen:

Materialpreissteigerungen, Schadstoffe, statische Probleme, Anschlussdetails



### Bauliche Sonderfälle:

Loggien, Balkone und individuelle Details erhöhen Planungs- und Ausführungskosten

## Prozesstreiber



### Kommunikationsverkettungen:

Verzögerungen durch unklare Rollen, Infos & Fristen



### Mieter\*innen-Management:

Hoher Abstimmungsbedarf vor & während der Sanierung



### Transportplanung:

Komplexe Logistik bei großen & schweren Prefab-Elementen

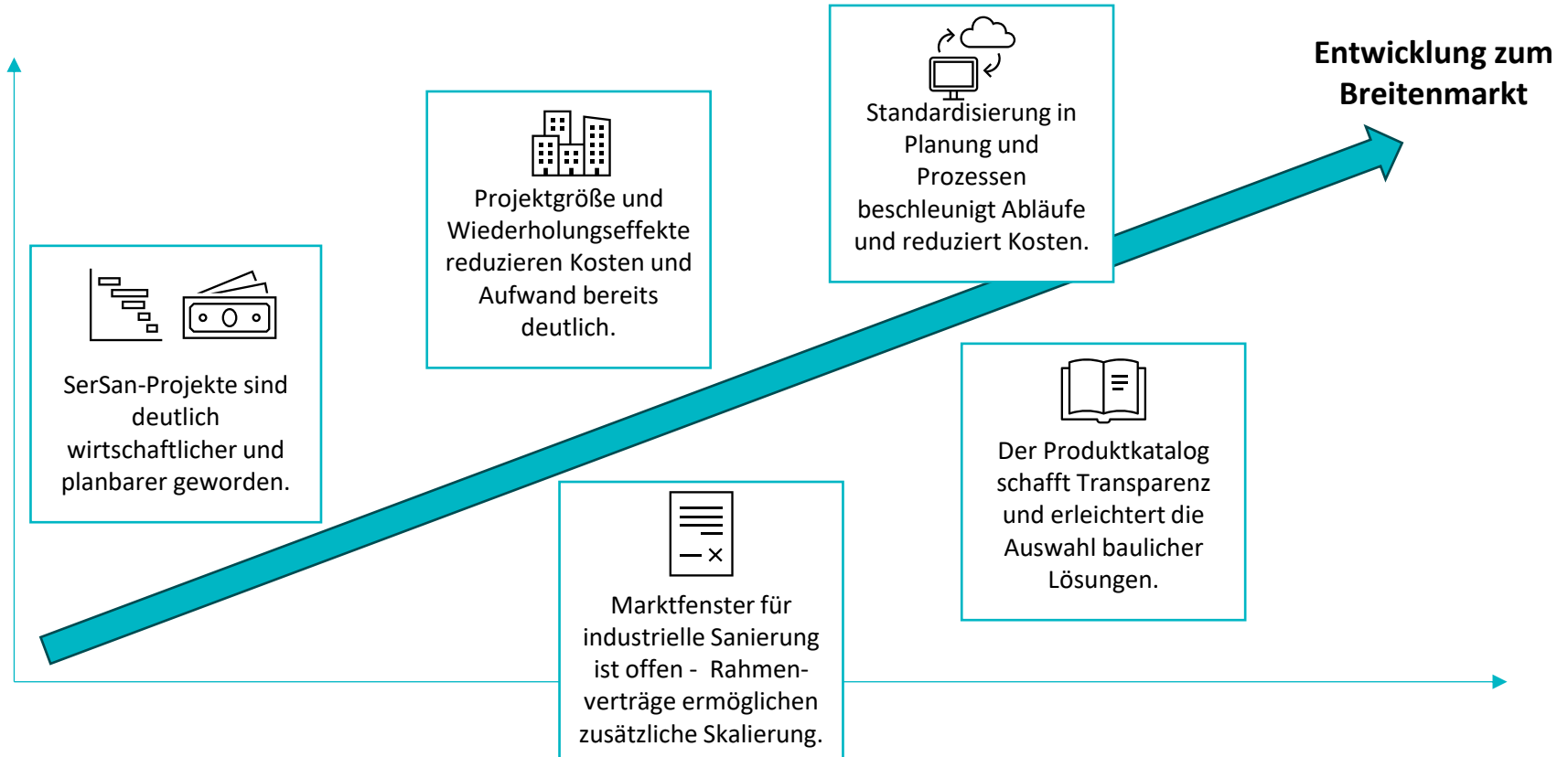


### Vertragslandschaft:

Individuelle Verträge & unterschiedliche Leistungen verzögern Projektstart

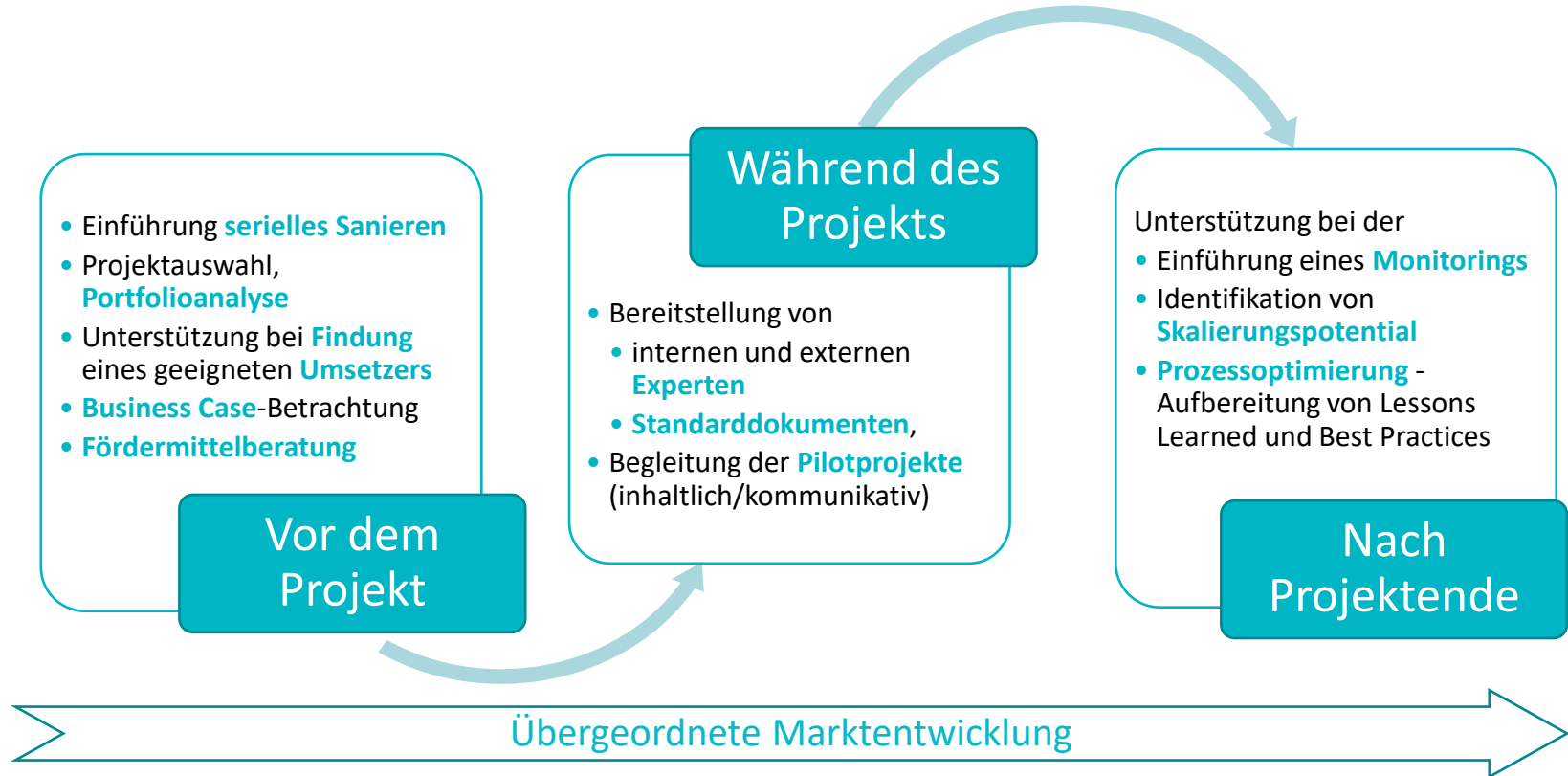


# Fazit: Jetzt ist der richtige Zeitpunkt für Standards & Rahmenverträge





# Unser kostenfreies Angebot





# Unsere nächste Veranstaltung

- > **Energiesprong Kick-off-Workshop**  
**18.11.2025**



- > Performance und Business Case
- > die verschiedenen Rollen der Akteure bei der seriellen Sanierung (Gesamtlösungsanbieter und Komponentenhersteller, Wohnungsunternehmen, Mietende, unsere Rolle als Marktentwicklungsteam)
- > Fördermöglichkeiten bei serieller Sanierung

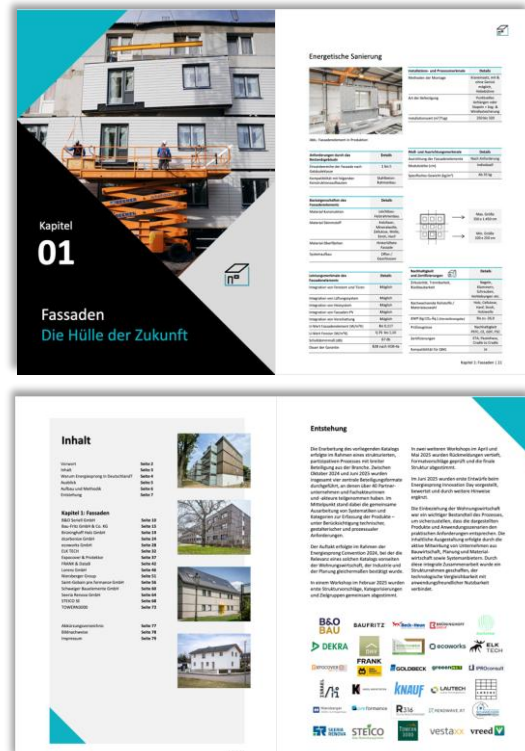
<https://www.energiesprong.de/news-downloads/veranstaltungen/veranstaltungen-details/kick-off-workshop-november-einstieg-in-die-serielle->



# Details zu den Produkten und Qualitätsstandards...



[https://www.energiesprong.de/fileadmin/Downloads/Energiesprong/Produktkatalog-Serielles-Sanieren\\_10-25\\_web.pdf](https://www.energiesprong.de/fileadmin/Downloads/Energiesprong/Produktkatalog-Serielles-Sanieren_10-25_web.pdf)

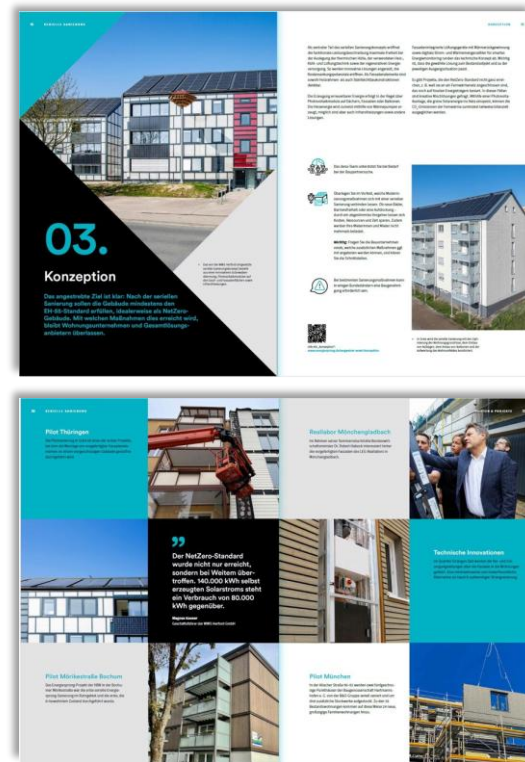
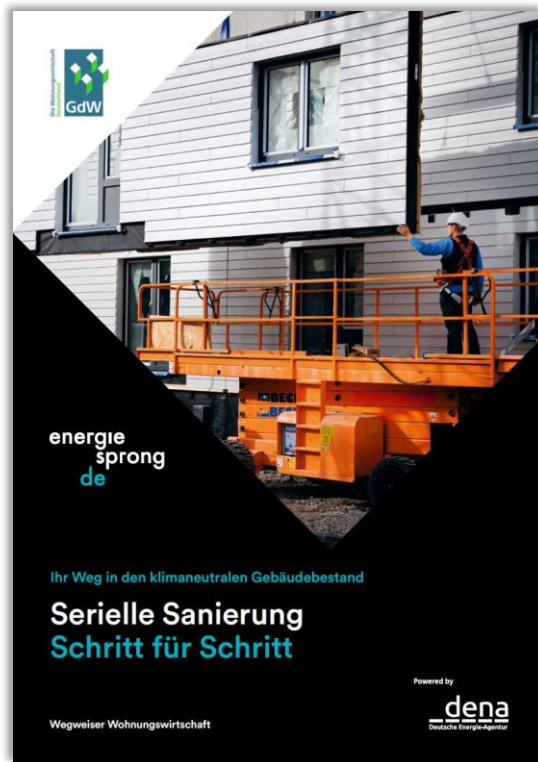




# Mehr Infos und Arbeitshilfen im Wowi-Wegweiser...



<https://www.energiesprong.de/news-downloads/downloads-detail/wegweiser-wohnungswirtschaft/>





# Sprechen wir über Ihr Projekt!

energie  
sprong  
de



Kian Giahi  
0176 20100045  
[energiesprong@kiangiahi.de](mailto:energiesprong@kiangiahi.de)  
Bauwirtschaft

