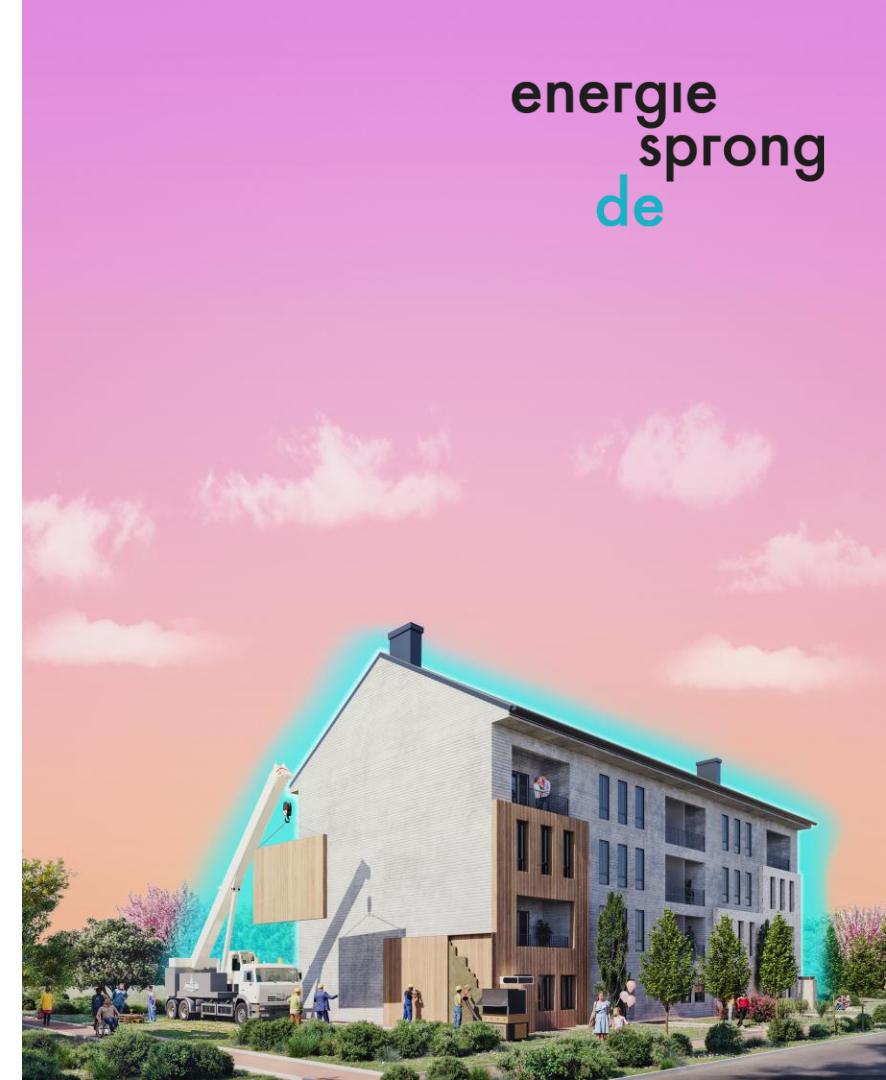


Serielles Sanieren

Best Practices & Lessons Learned

Ein Projekt der

dena



energie
sprong
de

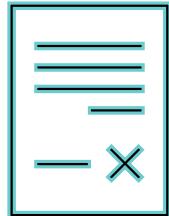
Was haben wir gelernt?

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

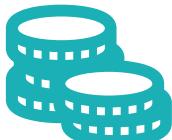
Was haben wir gelernt?

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

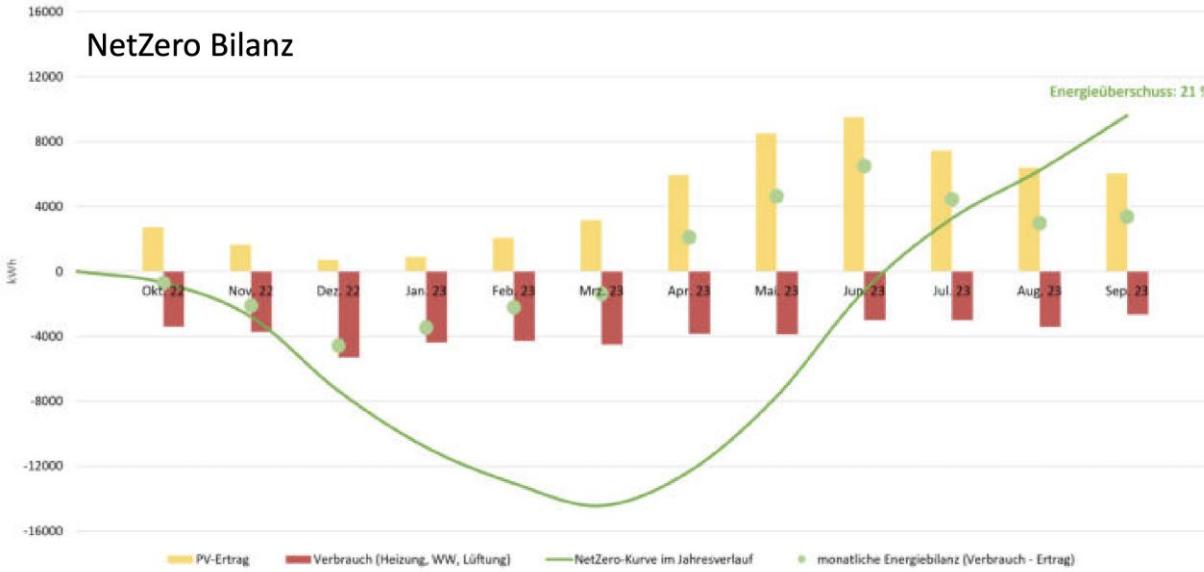


- ✓ Vorteile in Bezug auf den Lebenszyklus herausstellen
- ✓ Bei Fördermitteln über den Tellerrand schauen (z.B. regionale Fördermittel) und Einhaltung Kriterien beachten (z.B. 80% der Bestandsfassade seriell sanieren)
- ✓ Treiber bei Investitions- und Wartungskosten identifizieren und abstellen
- ✓ 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



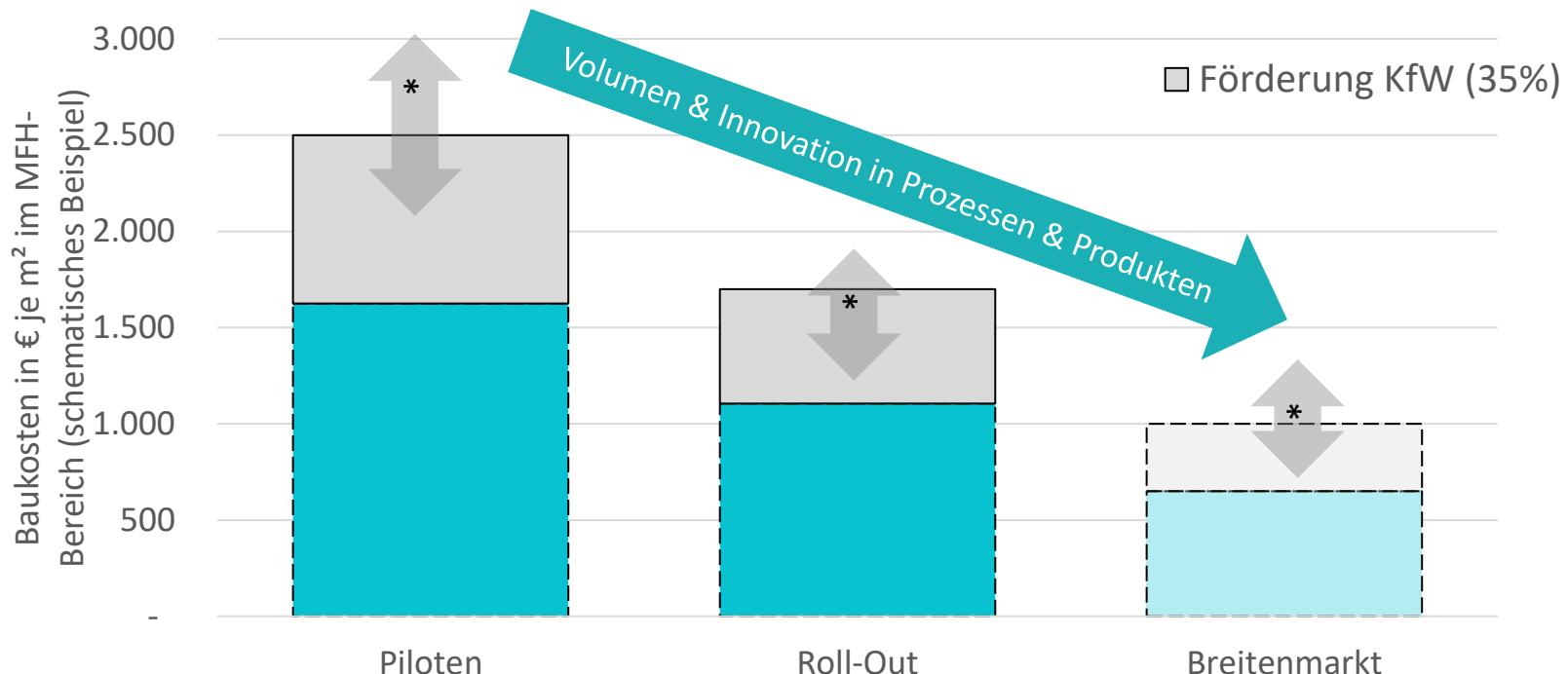
Monitoring

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

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

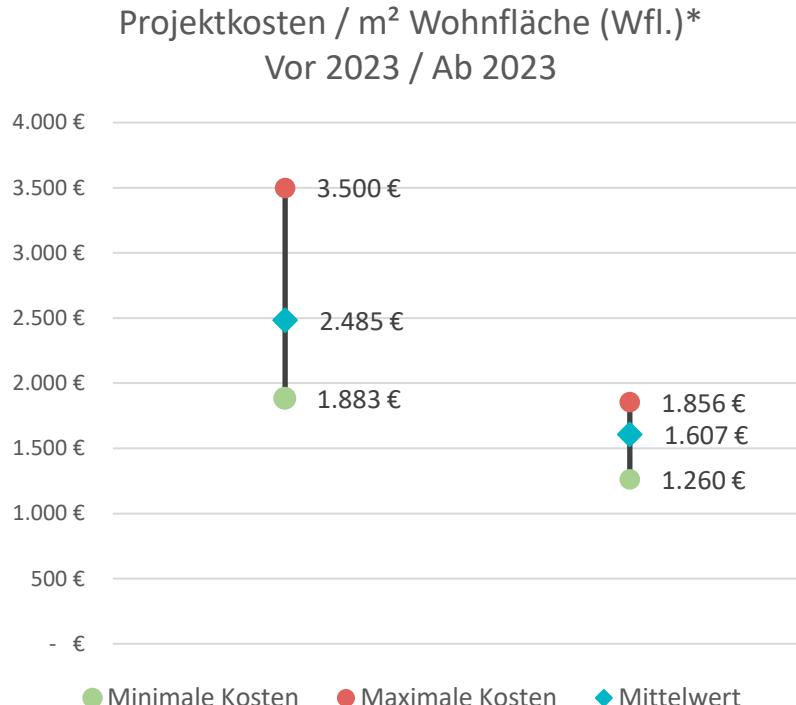
Gebäude, die zusätzlich mit PV-Anlage ausgerüstet sind, weisen in aller Regel jährliche Energieüberschüsse auf

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 m² Wohnfläche: zwischen 1.200 € und 2.600 € vor Förderung, Median 2.200 €/m² Wfl.

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

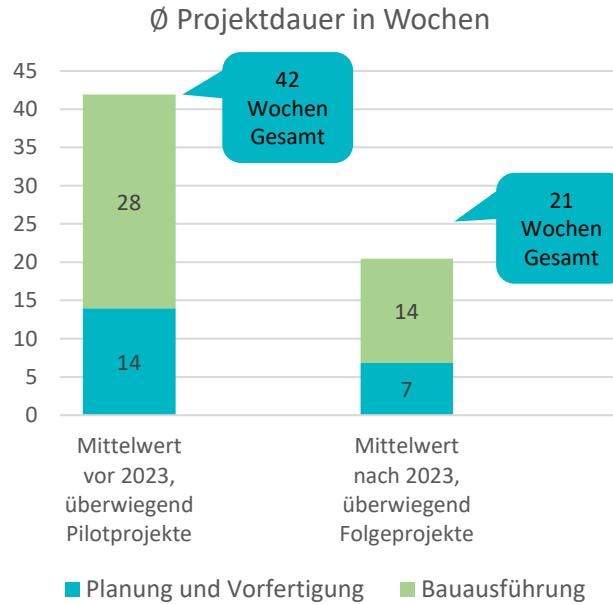
Große Projekte (> 50 WE) bis zu 500 €/m² günstiger als Kleine.

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



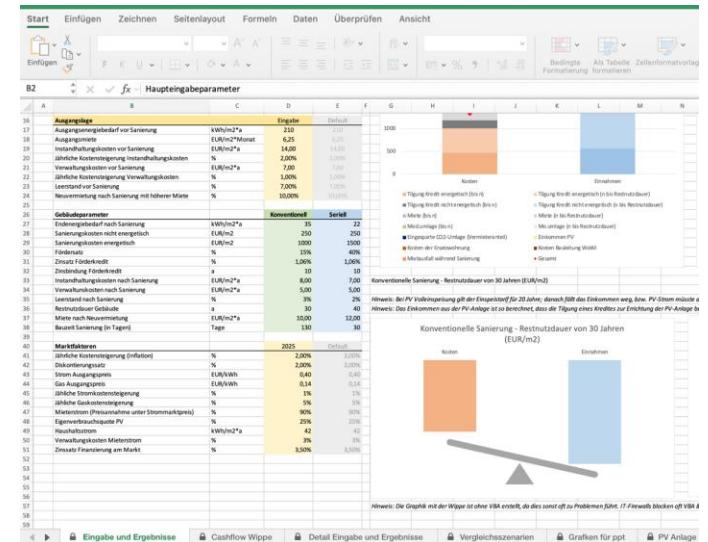
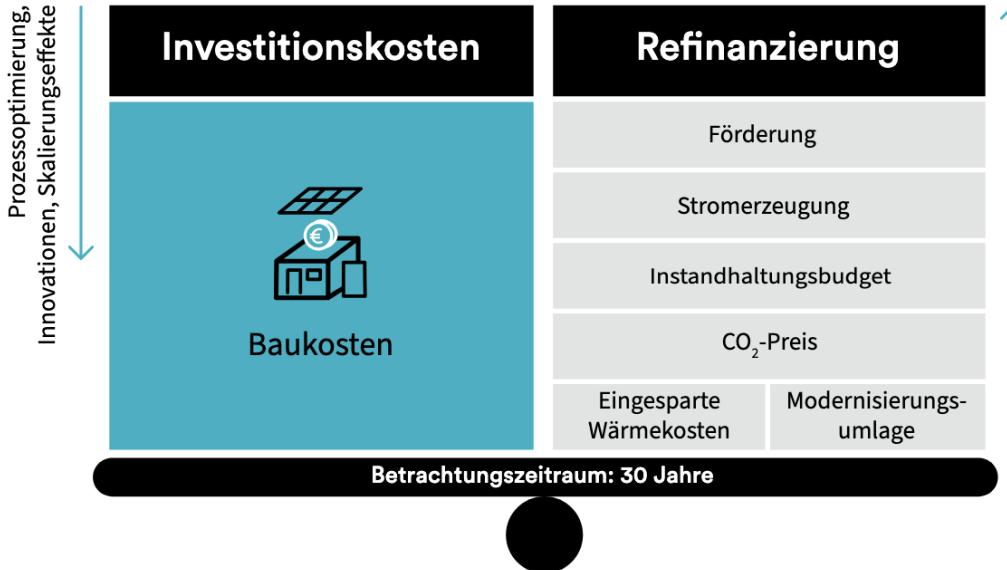
Weitere Fakten

- > 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

Unser Angebot: Refinanzierungs-Tool



Direkte Analyse für Ihr Szenario

- > 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 Anschlässen 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:

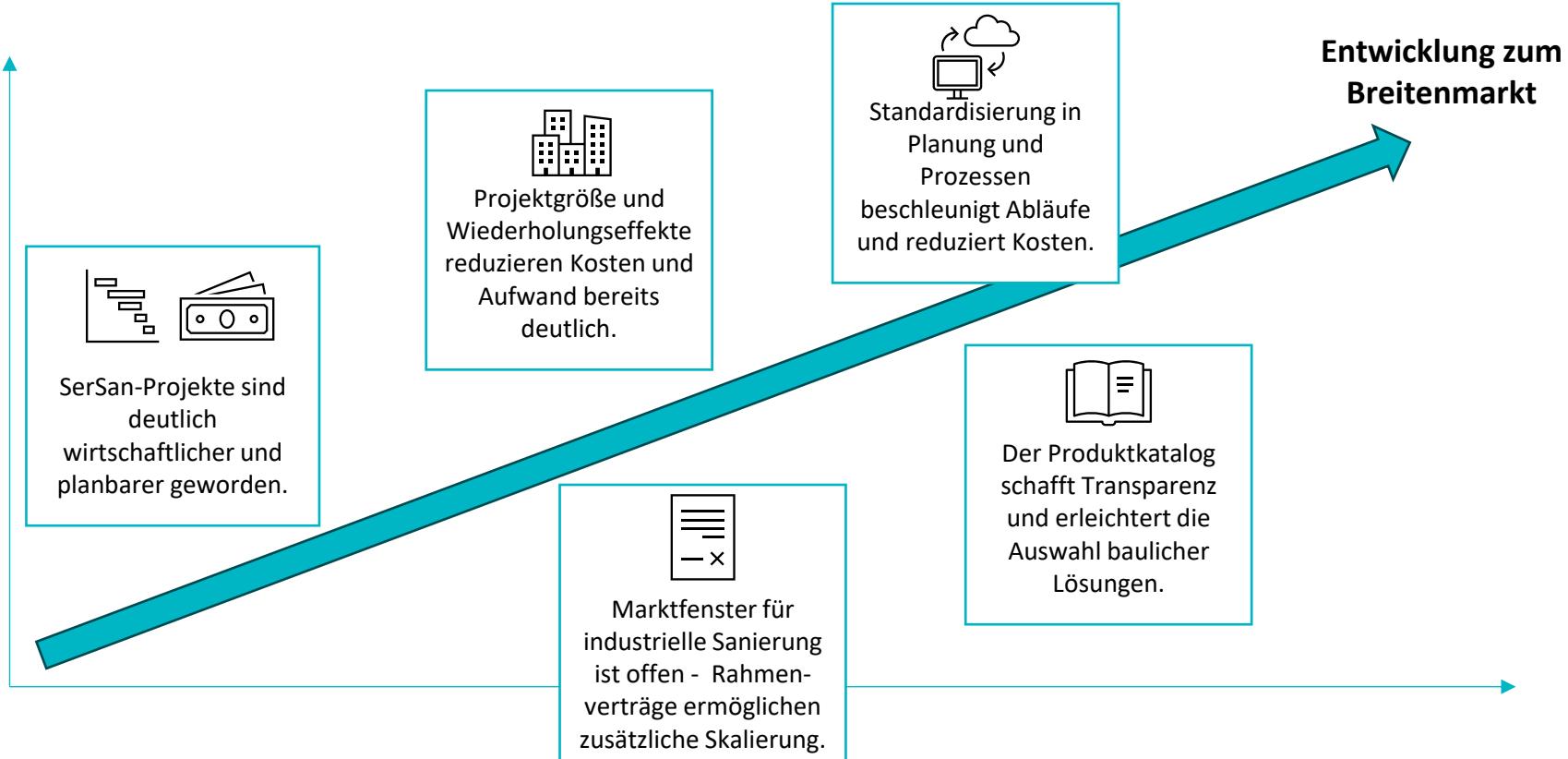
Komplexe Logistik bei großen & schweren Prefab-Elementen



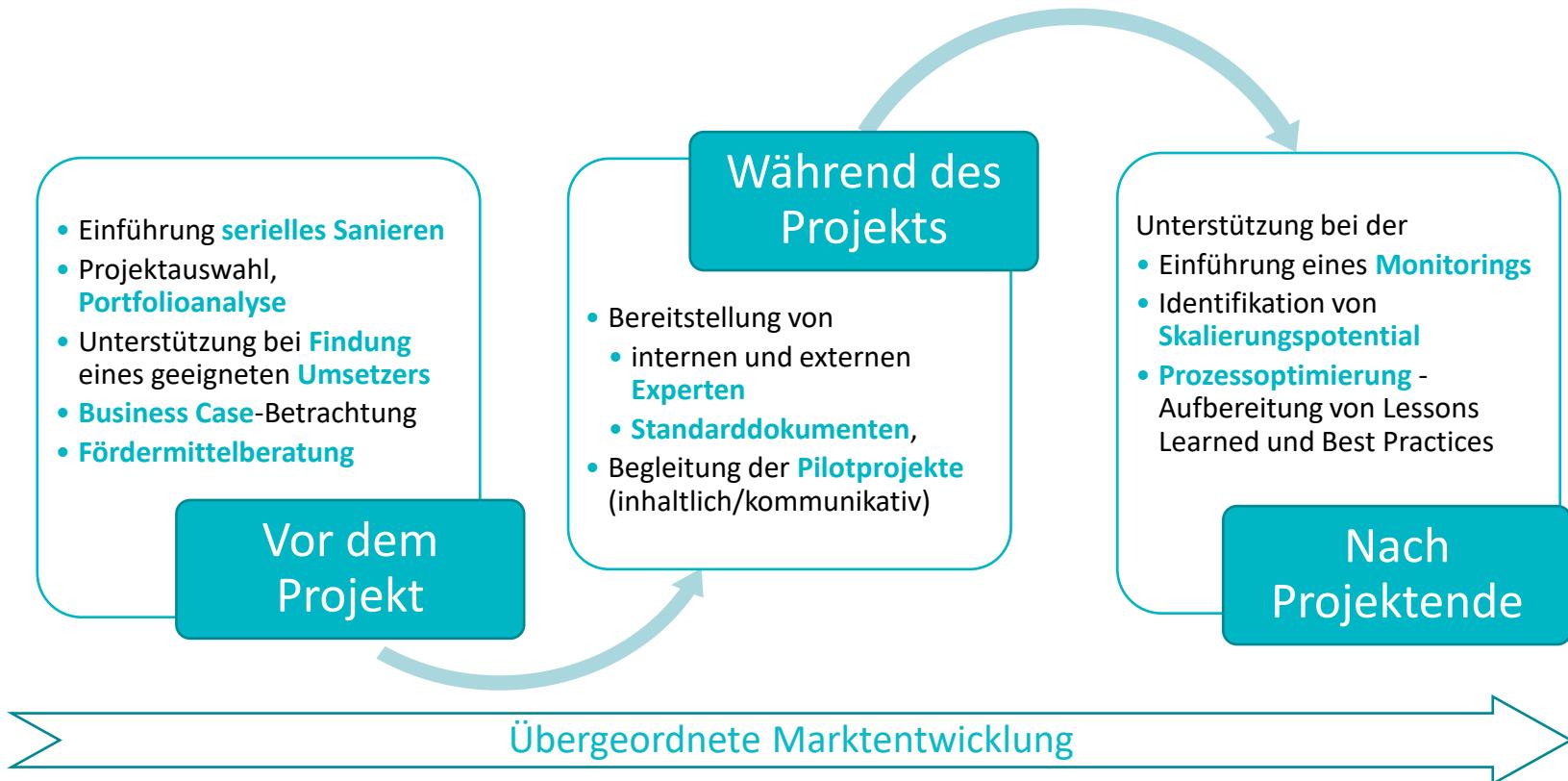
Vertragslandschaft:

Individuelle Verträge & unterschiedliche Leistungen verzögern Projektstart

Fazit: Jetzt ist der richtige Zeitpunkt für Standards & Rahmenverträge



Unser kostenfreies Angebot



Unsere nächste Veranstaltung

- > Energiesprung Kick-off-Workshop
18.11.2025



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

- > 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

Details zu den Produkten und Qualitätsstandards...



https://www.energiesprong.de/fileadmin/Downloads/Energiesprong/Produktkatalog-Serielles-Sanieren_10-25_web.pdf



Produktkatalog Serielles Sanieren

Module. Lösungen. Zukunft.

Ein Projekt der
dena

Mehr Infos und Arbeitshilfen im Wowi-Wegweiser...



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

The cover features the logo of the German Association of Housing and Construction (GdW) and the Energiesprong logo. The title 'Serielle Sanierung Schritt für Schritt' is prominently displayed. The background image shows a worker in a blue vest and hard hat standing on an orange scissor lift, installing a window in a modern building with light-colored cladding. The text 'Ihr Weg in den klimaneutralen Gebäudebestand' is at the bottom.

This screenshot shows a page titled 'Konzeption' (Concept). It includes a large image of a modern apartment building with solar panels, a sub-section titled 'Pilot Thüringen', and several smaller text boxes with icons. One box discusses the goal of reaching the EHI 05 standard by 2030. Another box highlights the 'Bauforum Mischungshäuflich' (Mixed Density Building Forum) and its focus on energy efficiency and climate neutrality.

This screenshot shows a page titled 'Technische Innovations' (Technical Innovations). It features a large image of a modern building under construction, a sub-section titled 'Pilot München', and several smaller text boxes with icons. One box discusses the 'NetZero-Standards' and the potential for wind energy. Another box highlights the 'Bauforum Mischungshäuflich' (Mixed Density Building Forum) and its focus on energy efficiency and climate neutrality.

Sprechen wir über Ihr Projekt!



Kian Giahi
0176 20100045
energiesprong@kiangiahi.de
Bauwirtschaft

energie
sprong
de

