

energie
sprong
de



Serielles Sanieren

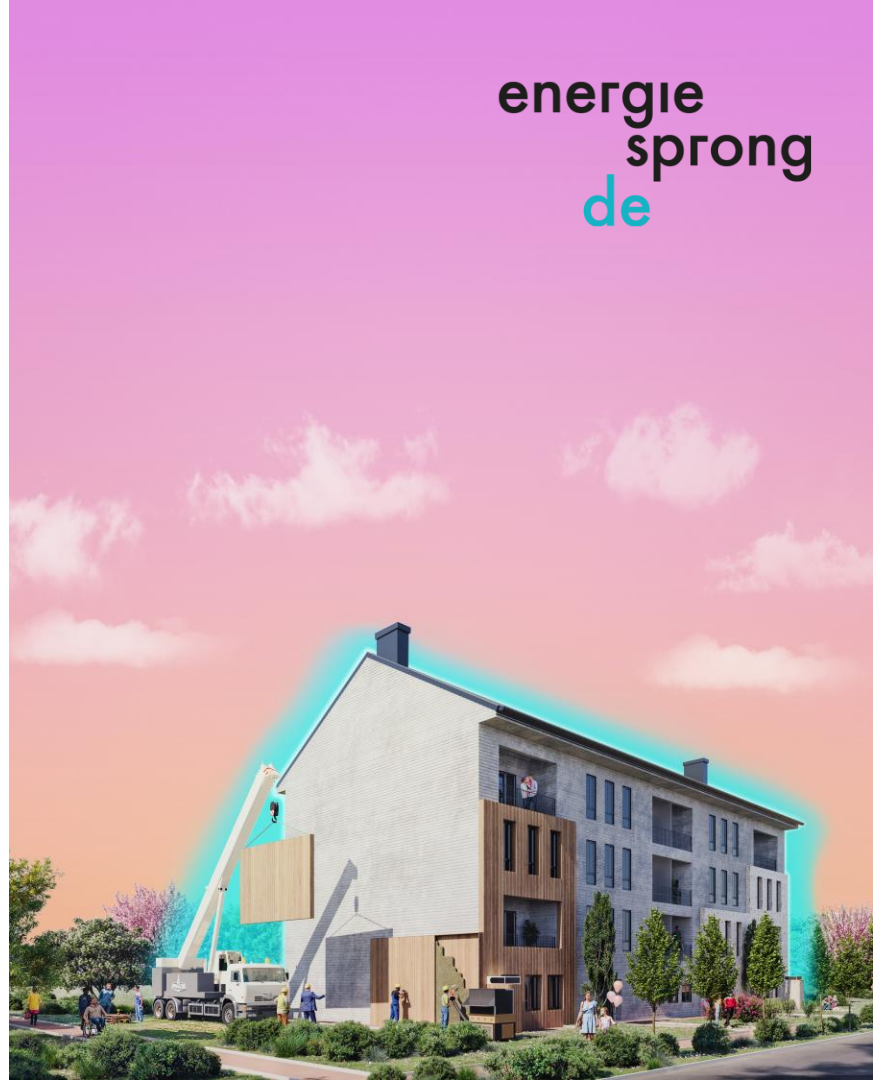
Status Quo & Trends

Leaders Circle

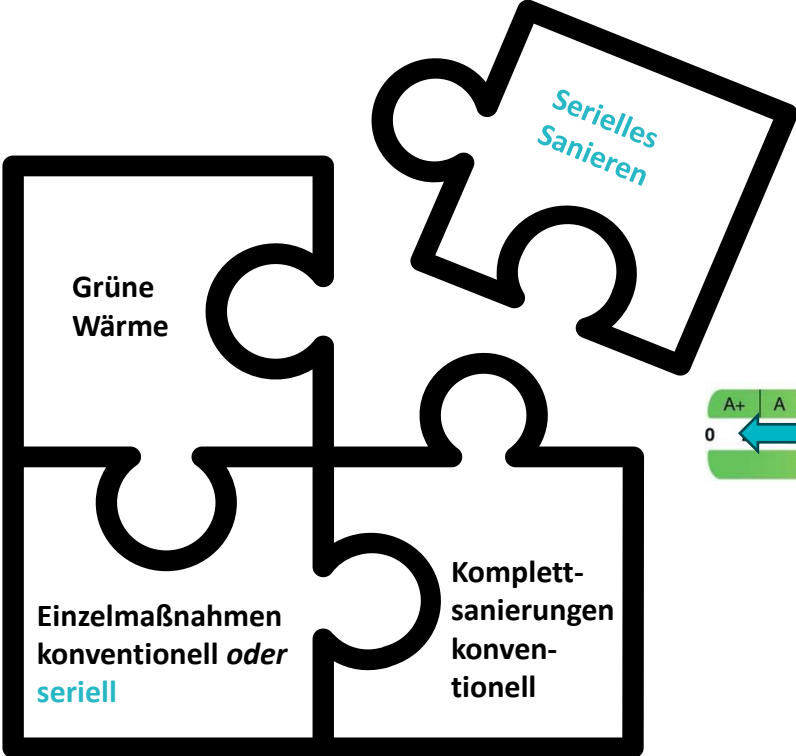
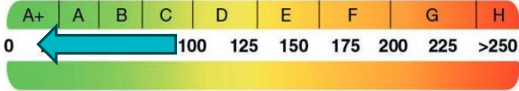
14.04.2026

Ein Projekt der

dena



Seriellles Sanieren als Baustein im Portfoliomix








Wo stehen wir?




energie
sprong
de

Serielle Sanierungsprojekte im Mehrfamilienhausbereich (Stand: Dezember 2022)

-  fertiggestellt
-  im Bau
-  in Planung



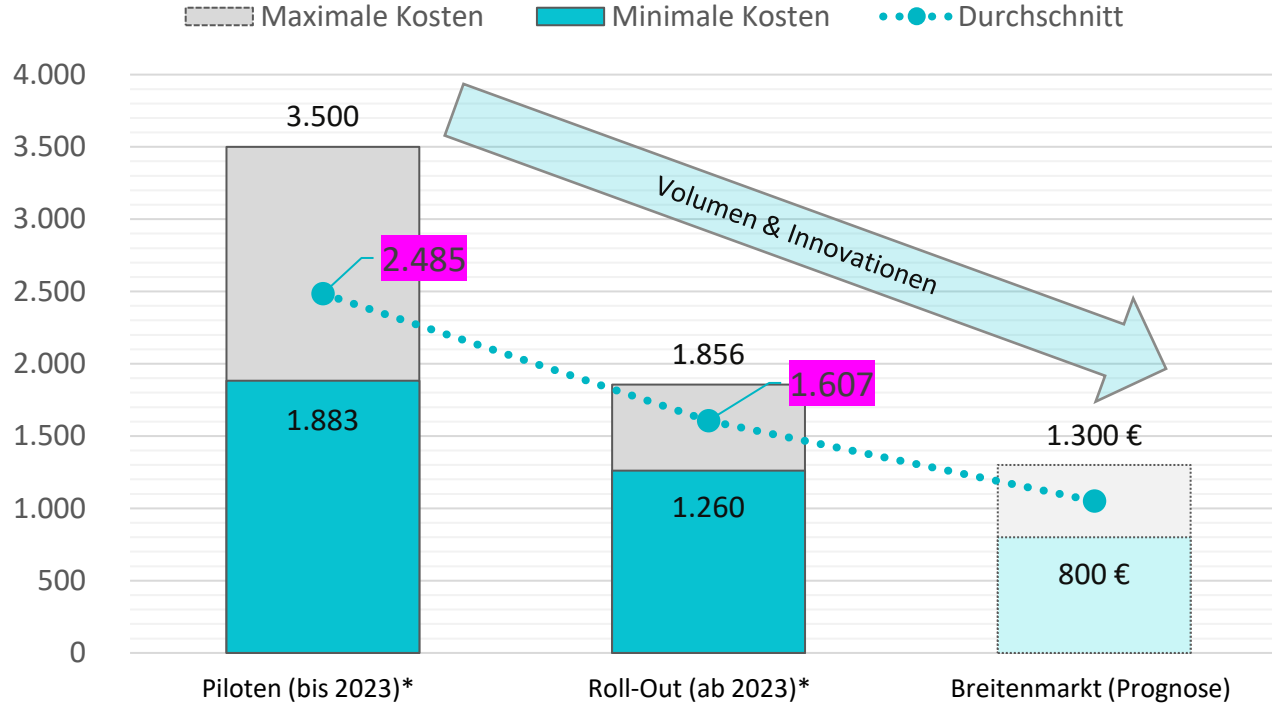
Serielle Sanierungsprojekte im Mehrfamilienhausbereich (Stand: April 2026)

-  fertiggestellt
-  im Bau
-  in Planung

ca. 330 Projekte mit
22.000 Wohneinheiten



Kostentrend sinkend



Maßnahmen evaluierter Projekte

- > 86 % EH55 EE, 14% EH40
- > Wärmeversorgung mit WP, vereinzelt Fernwärme.
- > Lüftungssysteme mit dezentraler Lüftung, vereinzelt zentrale Lüftung oder Fensterlüftung.
- > Dämmung der Fassaden inkl. Fenster, oberste Geschosdecke oder Dach, Kellerdecke immer

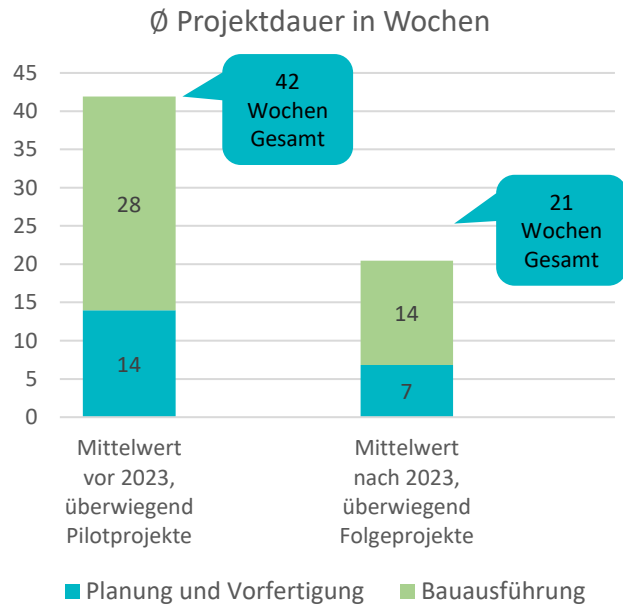
Fakten

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

*Alle Projektkosten = Brutto vor Förderung, Evaluationsergebnisse aus 10/2025

Projektdauer: Erfahrung & Vorfertigung beschleunigen deutlich

Ergebnisse erste Evaluation 2025 Wohnungswirtschaft



Ergebnis: 50% eingesparte Projektdauer Eingesparte Kosten

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

Überblick über die Anbieter

[Link zur Anbieterplattform](#)



Planungsbüros für Eignungsprüfungen

| | Ursprung/Verbund | Schwerpunkt | Planung | Generalplanung | Forschung/Lehre | Holzbau |
|--|------------------|---------------------------|---------|----------------|---|--------------------------|
|  | OMG Baukunst | Kommunale Akteure | X | X | End-to-End-Prozess Lehrtätigkeit | Nähe zu Bien Zenker |
|  | Group Holzbau | 3D Scan, Statik | X | X | Nähe zum ID.Holz und buildingSMART | Mehrere Unternehmen |
|  | Green Architects | Kommunale Akteure | X | | | Terhalle |
|  | Brüninghoff | Alle Zielgruppen | X | X | | Brüninghoff |
|  | | Holzbau, Bauen im Bestand | X | | Lehrtätigkeit | |
|  | | Alle Zielgruppen | X | | Serielles Sanieren (TES) Lehrtätigkeit | Nähe zu Gump & Maier |
|  | Seeria Renova | u. a. Plattenbau | X | X | EU Projekte | Matek |
|  | | Alle Zielgruppen | X | X | Lehrtätigkeit | Nähe zu Zimmerei Sieveke |
|  | Cecon | Alle Zielgruppen | X | | | Hammer Holzbautechnik |
|  | StartUp | Alle Zielgruppen | X | | | |

Internationale Fassadenlieferanten



[MATEK – Timber Frame Houses](#)



[KMT Prefab | Energiesprong DE](#)



[Anbieter serielle Sanierung: welement | Energiesprong DE](#)



[Timbeco – Nachhaltige Fertighäuser & Modulgebäude aus Holz](#)



[UAB "Kriaute" | Energiesprong DE](#)



[Steel frame - your lightweight construction system - beSteel](#)

Geschafft: vom Einzelprojekt zum Quartier und zu Portfoliostrategien



Quelle: Shutterstock / Mariusz_Szczygiel



Quelle: Renowate

Geschafft: NetZero und Plusenergie



Quelle: dena / Jens Willebrand



Quelle: Ecworks

Geschafft: Aufstockung (+3 Geschosse)



Quelle: B&O Bau



Quelle: dena / Ariane Steffen

Geschafft: Bis zu 8 Geschosse sanieren



Keine grundsätzlichen Änderungen bei Förderung

| | Zinsvorteil | Tilgungszuschüsse | | | | |
|--|-------------------------|-----------------------|---|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Förderstufen Sanierung Kredit ab 1.1.2023 | Standardförderung | Klassen | Boni | | Summe | |
| | Zinsgünstiger Kredit | Tilgungs- zuschuss | EE- oder NH- Klasse (nicht kumulierbar) | WPB (zusammen max. 20%) | SerSan (nur Wohngebäude) | Tilgungs- Zuschüsse max. |
| EH 85 | ✓ | 5% | 5% | - | - | 10% |
| EH/EG 70 | ✓ | 10% | 5% | 10% (nur EE) | - | 25% |
| EH/EG 55 | ✓ | 15% | 5% | 10% | 15% | 40% |
| EH/EG 40 | ✓ | 20% | 5% | 10% | 15% | 45% |

Förderfähige Kosten maximal: 120.000 Euro je Wohneinheit; 150.000 € bei Erreichung EE-/NH-Klasse

Aktuelle Zinskonditionen unter: [kfw.de/261](https://www.kfw.de/261)

Darstellung in Anlehnung an Ökozentrum: <https://oekozentrum.nrw/aktuelles/detail/news/beg-reform-zum-112023/>

- Die Bedingungen für den Seriellen Sanierungsbonus finden Sie [hier](#).
- Hier geht es zu den Aufzeichnungen unseres [Fördertalks](#).

Neuregelung beim SerSan-Bonus (TFAQ 13.14)

- > Fenster, die älter als 2 Jahre sind und deren U_w -Wert $1,3 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ oder besser ist, müssen nicht getauscht werden
- > Diese Flächen zählen zu den seriell sanierten Flächen. Dies ist relevant für die Erfüllung der 80%-Regel
- > Der EH55 Standard muss weiterhin erreicht werden



Quelle: Alexander Fuchs, B&O

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 Unterauftragnehmern)
- ✓ 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

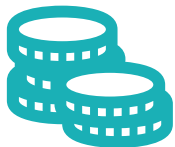
Was haben wir gelernt?

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

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

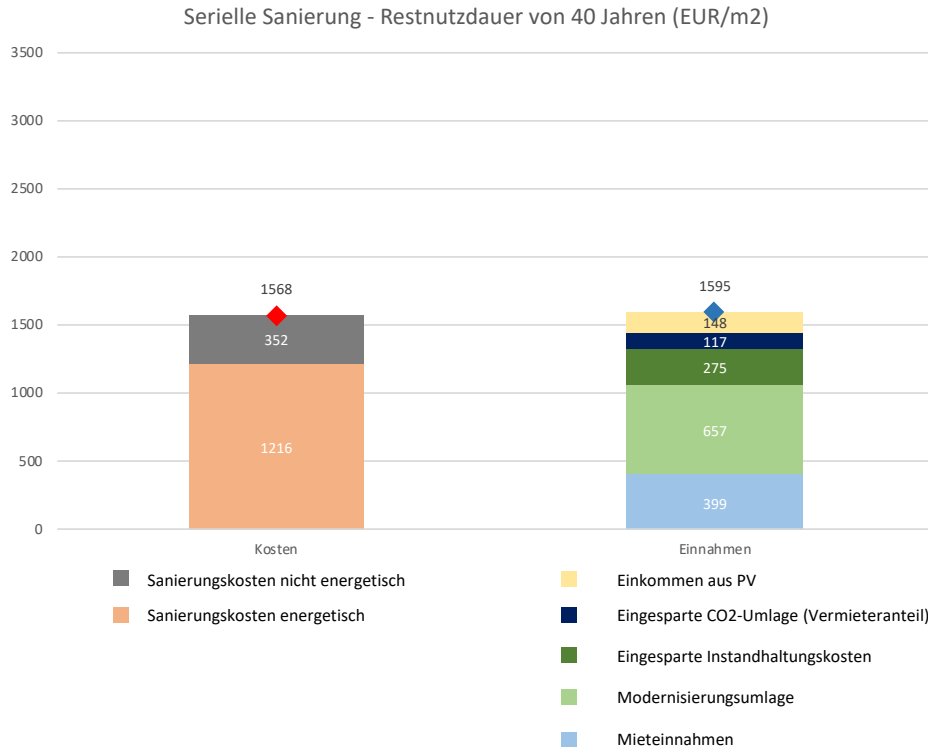


Vertragslandschaft:

Individuelle Verträge & unterschiedliche Leistungen verzögern Projektstart

Wie kann eine Refinanzierung aussehen?

→ Aus dem Refinanzierungstool



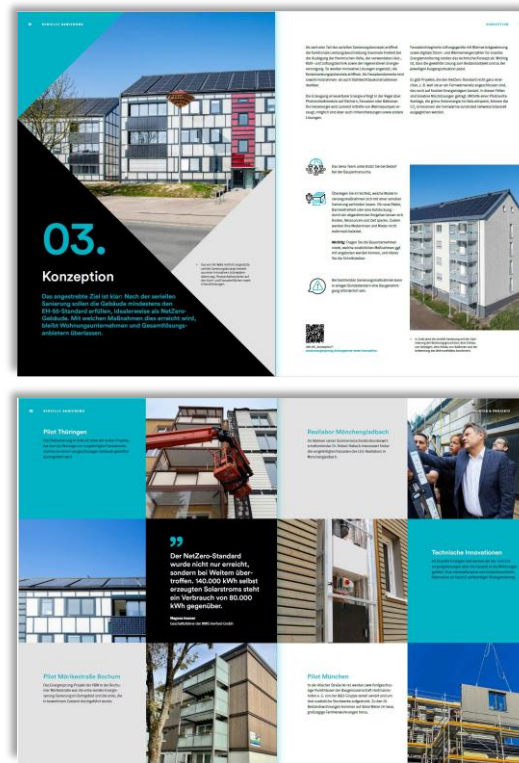
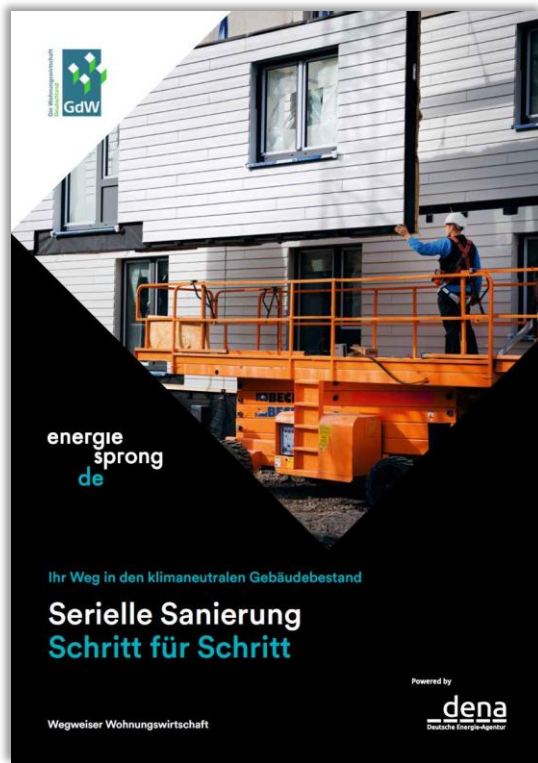
Annahmen:

- energetische Kosten: 1500 €/m² WFL
- nicht-ener. Kosten: 250 €/m² WFL
- Finanzierung ohne Eigenkapital
- 2% Diskontierung der Investition
- BEG Tilgungszuschuss (40%)
- Laufzeit Darlehen 20 Jahre:
 - 2.89 % Förderkredit (10 Jahre)
 - 3.5% Marktzins (10 Jahre)
- **40%** der Bestandsmiete wird zur Refinanzierung genutzt
- Modernisierungsumlage von 2 EUR/m²*Monat
- PV-Anlage mit Mieterstrommodell

Mehr Infos und Arbeitshilfen im Wowi-Wegweiser



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





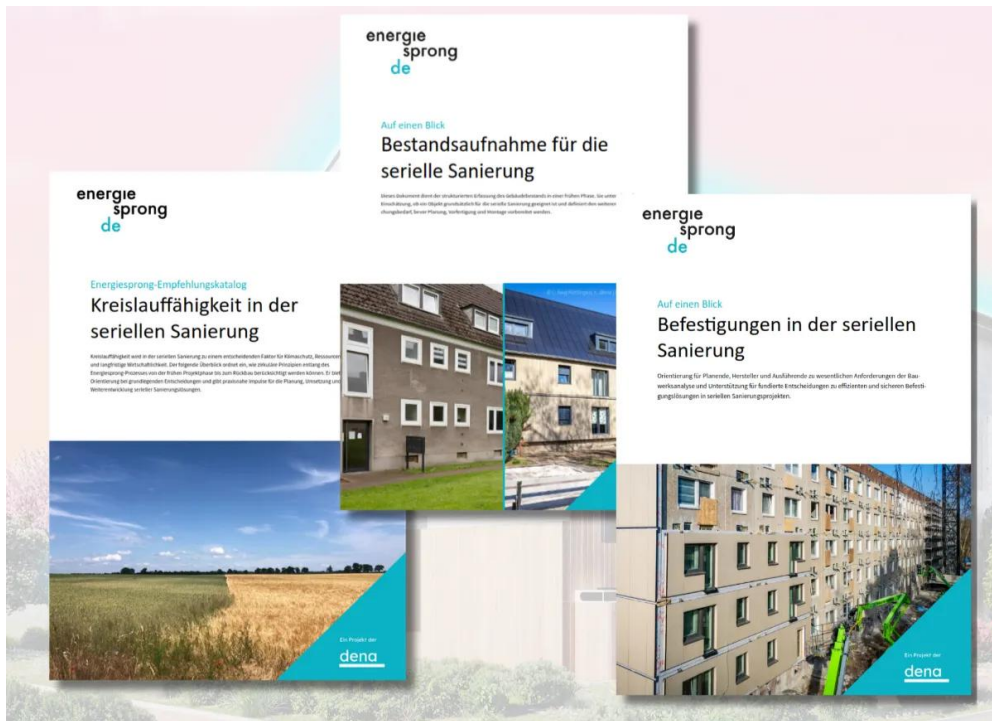
Der Produktkatalog

- > 15 Unternehmen
- > 22 innovative Fassadenlösungen
- > 80 Seiten
- > Erste Ausgabe: Fassadensysteme
- > Ein offenes Dokument das kontinuierlich wächst



[www.energiesprong.de/
produktkatalog](http://www.energiesprong.de/produktkatalog)

Gebündeltes Fachwissen



- > Bestandsaufnahme für serielle Sanierung
www.energiesprong.de/bestandsaufnahme
- > Serielle Fassadenelemente sicher befestigen
www.energiesprong.de/leitfaden-befestigungen
- > Kreislauffähigkeit in der seriellen Sanierung
www.energiesprong.de/empfehlungskatalog-kreislauffaehigkeit

Unsere nächste Veranstaltung



Foto: photothek/Felix Zahn

23.06.2026

#Energiesprung on tour
Frankfurt am Main

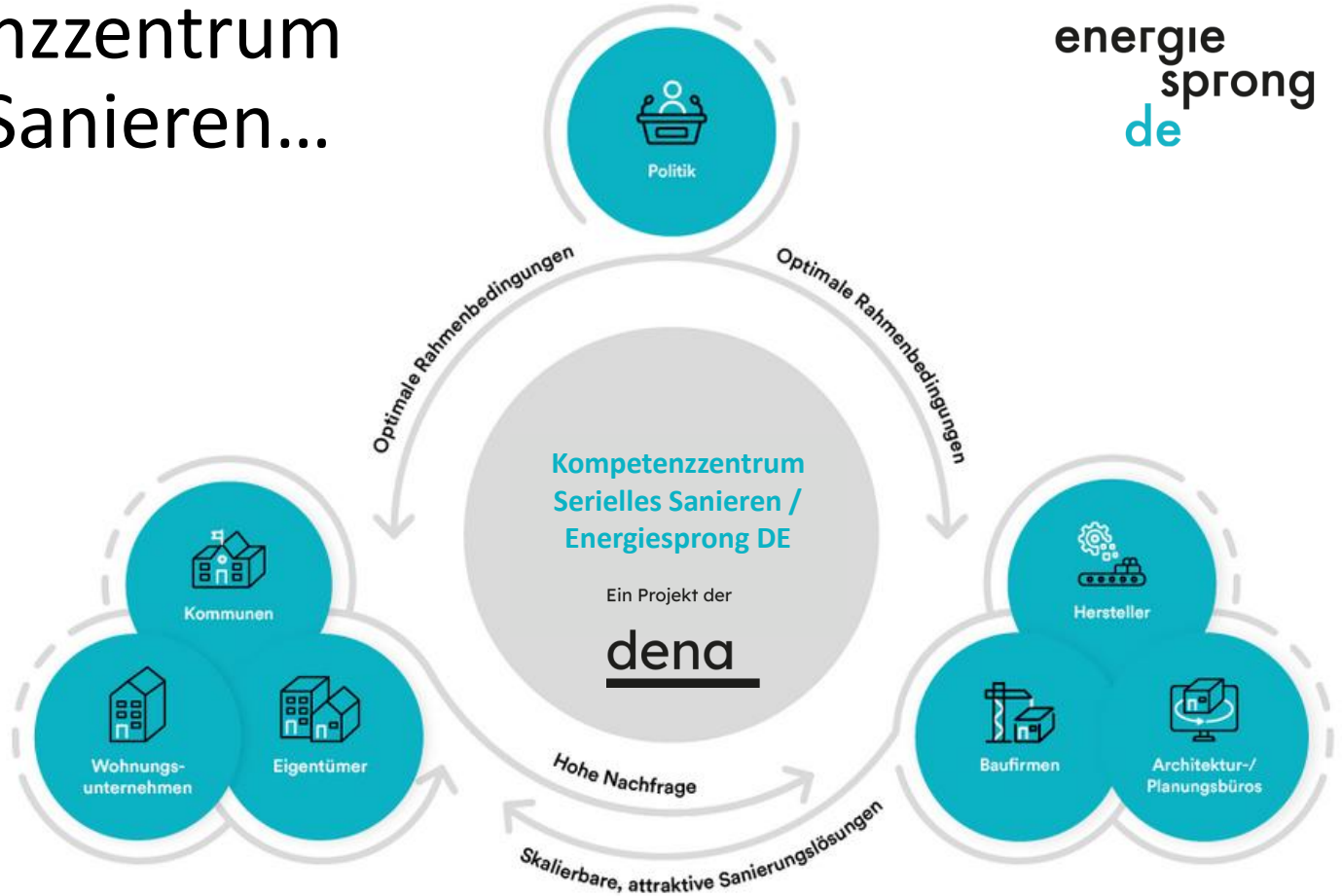
Anmeldung [hier](#).



Kompetenzzentrum Serielles Sanieren...

energie
sprong
de

- > ...motiviert und inspiriert.
 - > Aktivierung aller Akteure
- > ...erklärt.
 - > Alle Information zum Seriellen Sanieren
- > ...vernetzt.
 - > Neue Kooperationen mit neuen Ideen
- > ...verändert.
 - > Rahmenbedingungen mit der Politik
- > ... ist kostenlos
 - > Im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie





Vielen Dank!

Ein Projekt der

dena

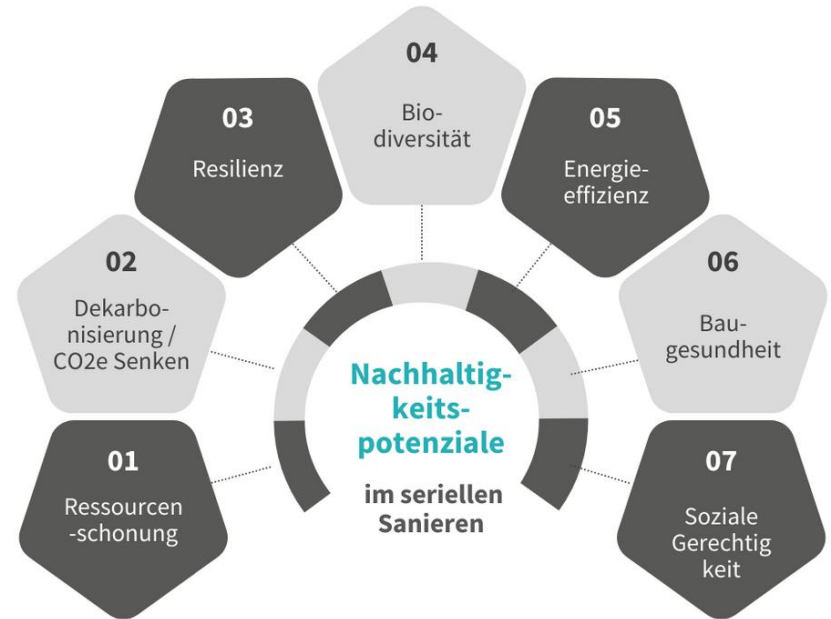


Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

Die Veröffentlichung dieser Publikation erfolgt im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie. Die Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena) unterstützt die Bundesregierung in verschiedenen Projekten zur Umsetzung der energie- und klimapolitischen Ziele im Rahmen der Energiewende.

Nachhaltigkeitspotenziale nutzen

- > Ganzheitliche Betrachtung (LCA) eingesetzter Sanierungslösungen und Materialien
- > Innovationen ermöglichen
 - > Kreislauffähige Konstruktionen
 - > Leichtere, effizientere Bauweisen / effizienter Einsatz von Ressourcen
 - > Einsatz nachwachsender Baustoffe
- > Ökosystemdienstleistungen fördern
 - > u. a. Erhöhung der Biodiversität





Fotos: Rheinwohnungsbau, dena Ariane Steffen, Nico Gorsler



Fotos: kwb Rheingau-Taunus



Fotos: Rosentritt Wohnbau, dena Ariane Steffen