



„Leaders Circle - Serielles Sanieren“

13. und 14. April 2026
Frankfurt

Referent: Jan Pröpper
Projektleitung SerSan und Neubau
Architektur und Städtebau
wbg Nürnberg Immobilien GmbH



Quartier Langwasser Süd

Serielle Sanierung Pilotprojekt Reinerzer Straße 52-54, 60-62, 68-70

Baujahr:
1958

Sanierung:
2023/24, 25, 26

Bauherr:
wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

Architekt:
wbg Nürnberg GmbH
Immobilienunternehmen

En. Standard:
KfW EH 55

Flächen:
BGF je gesamt 1.380 qm
NRF je gesamt 994 qm

Wohneinheiten:
je 12, 36 in Summe



1. Neubau Typenhaus

2. Serielle Sanierung

3. Aufstockung

Serielles Sanieren

Erkenntnisse aus dem Prozess

PRO SerSan:

- + **Energieeffizienz:**
Sprung von bisher EH 85 auf EH 55
- + **Nachhaltigkeit:** Einsatz nachhaltiger Baustoffe Holz + MiWo statt EPS und Kunstharzputz, CO₂-Emission
- + **Kundenzufriedenheit:**
Belastung der Mieter ist aufgrund der Vorfertigung und kürzerer Einschränkungen vor Ort (z. B. Fenstertausch) geringer.
Mieterbefragung
- + **Fördermöglichkeiten:**
KfW Förderung mit SerSan-Bonus, 30% Tilgungszuschuss (bis zu 35% bei WBP)
- + **Planungs- und Bauzeit:**
Die Bauzeit vor Ort reduziert sich.
Voraussetzung hierfür ist eine abgestimmte Planung auf Basis eines 3-D-Scans. Ausreichender Vorlauf war bei R52-54 noch nicht gegeben.
- + **Kapazitätsausbau:**
Ausbau Fertigungshalle bei großen Anbietern, sowie Auslagerung nach Ostdeutschland auf Grund hoher Auslastung

CONTRA SerSan:

- **Baukosten:**
Höhere Kosten in KG 200 u 300 bei gleichzeitig höherer Qualität. Diese sind am Beispiel der REI 52-54 und der REI 60-62 ca. 11% höher als bei einer konventionellen Sanierung
- **Fördermöglichkeiten:**
Die Gefahr auslaufender Förderprogramme (z. B. BAFA). Ohne Zuschussfinanzierung aktuell nicht mehr wirtschaftlich abbildbar.
- **Losgröße:**
- Effektivität und Energiesprung erst bei großflächiger Ausführung (höheres Eigenkapital erforderlich)
- Wirtschaftlichkeit ohne Förderung erst bei entsprechender Vergabesumme gegeben.
Einzelmaßnahme mit 12 WE aus Pilotprojekt zu klein, Branche wünscht sich > 20 Mio. €
- **Abhängig von Zuverlässigkeit vom GU:**
Kein Einfluss auf Auswahl NU, mehr eigene Projektierung nach Erfahrungsgewinn aus Pilotprojekten

„Wir gestalten LebensRäume“

seit 1919 bis heute

