

Marktüberblick Serielle Sanierung

Ergebnisse der Evaluation 2025



Ein Projekt der

dena



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.

Evaluation Serielle Sanierung 2025

Ziel und Anspruch der Evaluation

- > Transparenz zu Kosten, Prozesszeiten und Qualität serieller Sanierungen
- > Orientierung für Marktakteure: Stand der Technik, Marktreife & Optimierungspotenziale
- > Grundlage zur Standardisierung und Produktivitätssteigerung
- > Betrachtung einer breiten Projektpalette: EFH, MFH, Quartiere

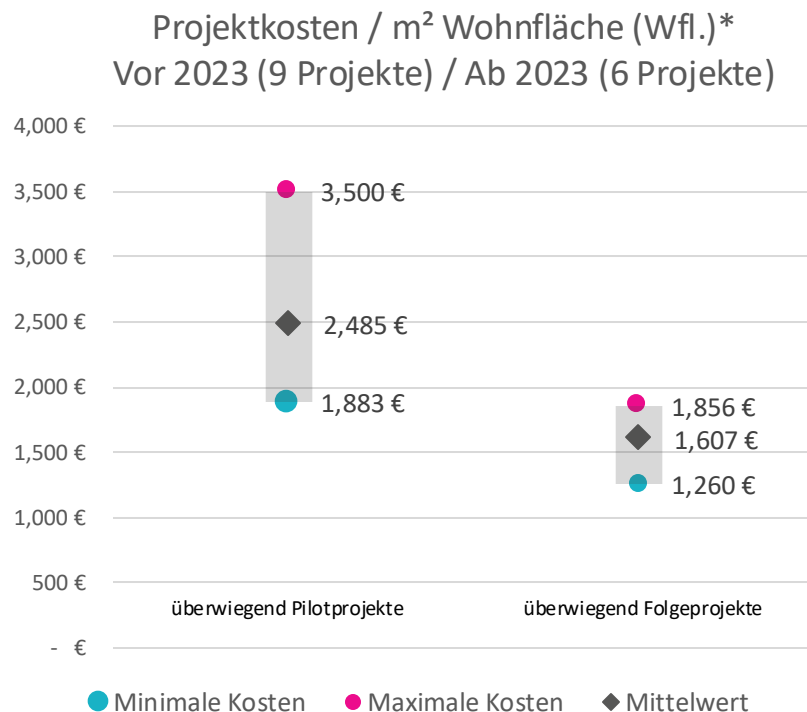
Zentrale Fragestellungen

- > Wie lange dauern serielle Sanierungsprojekte? (Ist vs. Soll)
- > Wie teuer sind serielle Sanierungsprojekte? (Ist vs. Soll)

Datengrundlage

- > 14 abgeschlossene Projekte und 1 kurz vor Abschluss für Kostenevaluation
- > Unterschiedliche Projektgrößen, inkl. Aufstockungen (1–15 Gebäude / 2–198 WE pro Projekt / 1 EFH & 13 MFH)
- > Angaben zu Kosten gemäß DIN 276
- > Angaben zu Zeiträumen:
 - > Planungsvertrag bis Vorfertigung
 - > Vorfertigung bis Baubeginn
 - > Baubeginn bis Abschluss
- > Anonyme und freiwillige Datenbereitstellung durch Projektpartner

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.

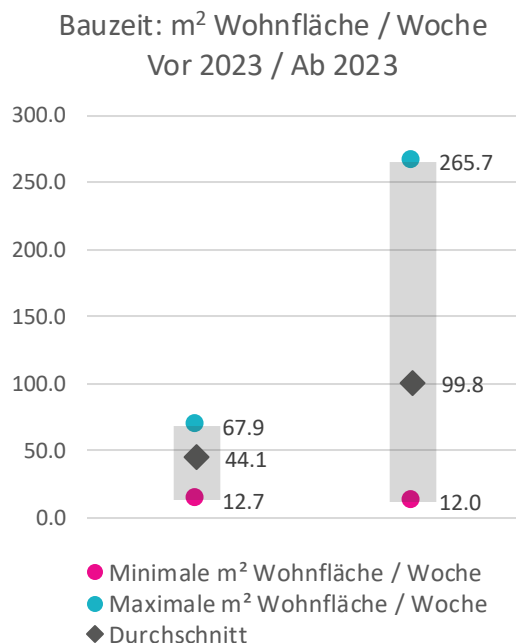
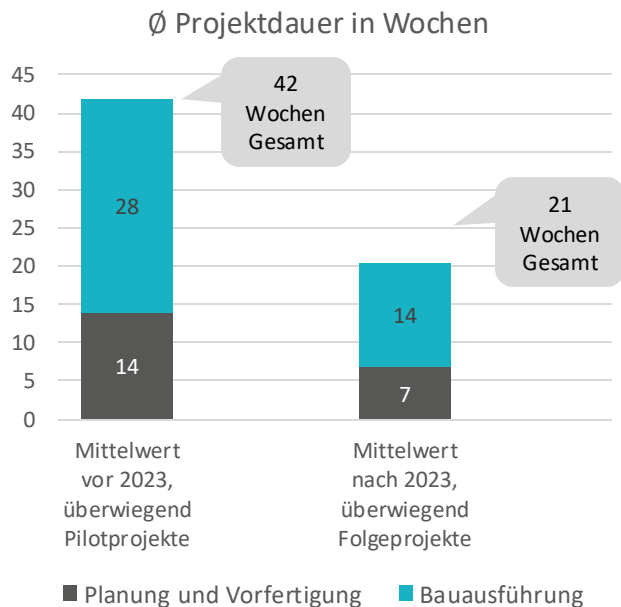
Fakten

- > Kosten je m² Wohnfläche: zwischen 1.200 € und 2.600 € brutto vor Förderung, Median 2.200 €/m² Wfl.
- > Entwicklung: frühere Projekte oft > 2.400 €, neuere (ab 2023) oft < 1.650 €
- > 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

Dauer für Prozessschritte in Wochen evaluierte Projekte nach Bauabschluss



Angaben zu Zeiträumen

- > Planungsvertrag bis Vorfertigung
- > Vorfertigung bis Baubeginn
- > Baubeginn bis Abschluss

Fakten

- > Planung & Genehmigung: durchschnittlich **4 Monate**
- > Bauzeit zwischen **1,5 – 10 Monate**, stark abhängig von Projektgröße und Team-Erfahrung
- > Vorfertigung und eingespielte Teams beschleunigen Umsetzung deutlich

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

Prozess



Kommunikationsverkettungen:

Verzögerungen durch unklare Rollen, Infos & Fristen



Mieter*innen-Management:

Hoher Abstimmungsbedarf vor & während der Sanierung



Transportplanung:

Komplexe Logistik bei großen & schweren Prefab-Elementen

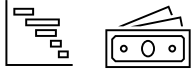


Vertragslandschaft:

Individuelle Verträge & unterschiedliche Leistungen verzögern Projektstart

Fazit: Jetzt ist der ideale Zeitpunkt für Standards & Rahmenverträge

1.



Serielle Sanierungsprojekte sind deutlich wirtschaftlicher und planbarer geworden.

2.



Projektgröße und Wiederholungseffekte reduzieren Kosten und Aufwand deutlich.

3.



Standardisierung in Planung und Prozessen beschleunigt Abläufe und reduziert Kosten.

4.



Der Produktkatalog schafft Transparenz und erleichtert die Auswahl baulicher Lösungen.

5.



Marktfenster für Serielle Sanierung ist offen - Rahmenverträge können Skalierung beschleunigen.

Reale Projekte zeigen: Potenzial für Breitenmarkt ist erreicht dank steiler Lernkurve!

**Entwicklung zum
Breitenmarkt**