



Positionspapier der Deutschen Allianz für Serielle Sanierung (DASS)

Von der Idee zur Lösung: Die DASS und wie serielle Sanierung den Unterschied im Gebäudebestand macht

Die Deutsche Allianz für Serielle Sanierung (DASS) ist ein Anbieterbündnis für die Immobilienwirtschaft, das als Motor einer effizienten und sozial verträglichen Gebäudemodernisierung wirkt und seine Positionen lösungsorientiert in Branche, Politik und Öffentlichkeit trägt. Wir forcieren die Umsetzung der Energiewende und schaffen Fortschritt beim Klimaschutz bei zugleich stabiler Bezahlbarkeit des Wohnens, und wir möchten verlässliche Rahmenbedingungen mitgestalten, die Innovationskraft freisetzen, Standardisierung ermöglichen und Emissionsminderungen beschleunigen.

Seriell Sanieren verstehen wir als industriell vorgefertigte, standardisierte Modernisierung von Bestandsgebäuden, die sich klar vom seriellen Bauen im Neubau unterscheidet. Der Ansatz ist technologieoffen und auf Skalierung ausgelegt, kombiniert abgestimmte Maßnahmen an Gebäudehülle und Gebäudetechnik und ermöglicht minimalinvasive Eingriffe, sodass Mieterinnen und Mieter in der Regel in ihren Wohnungen bleiben können. Er reduziert den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen deutlich und bietet mit der unkomplizierten Aufstockung einen Weg, dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum ohne zusätzlichen Flächenverbrauch zu schaffen, wenn kommunale Vorgaben, wie bspw. die Stellplatzverordnungen, praxistauglich ausgelegt bzw. modifiziert worden sind.

Damit serielle Sanierung ihr Potenzial im bundesweiten Maßstab verlässlich entfalten kann, braucht es klare, praxistaugliche und verlässliche Leitplanken.

Vom Anspruch zur Umsetzung – hierfür sind folgende Schritte wichtig:

1. Rahmensetzung: Energieeffizienz als Motor der Emissionsminderung

Politische Maßnahmen sollten sich auf tatsächliche wertstabile Energieeffizienz stützen, also auf realen Energieverbrauch und CO₂-Fußabdruck, und zugleich die Energieeffizienz als wichtigen Hebel berücksichtigen. Der regulatorische Rahmen sollte Technologieoffenheit gewährleisten und innovative sowie kosteneffiziente Lösungen gleichermaßen fördern, sodass unterschiedliche Wege zur Zielerreichung anerkannt werden.

Standards sollten schrittweise mit Realdaten – etwa Verbrauchs- und Temperaturwerten, digitalen Zwillingen und Datenplattformen – weiterentwickelt werden, damit Material- und Technikeinsatz durch industrielle Vorfertigung sinken, Kosten verringert werden und sowohl Energieeffizienz als auch Emissionseffizienz in der Praxis besser erreicht werden.

2. Förderbedingungen vereinfachen und Skalierung ermöglichen

Die administrativen Hürden und die bestehende Rechtsunsicherheit bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln sollten spürbar reduziert werden, damit klare, schnelle und rechtssichere Prozesse entstehen, die Fragen von Erhaltungsaufwand und Umlagefähigkeit zuverlässig klären. Serielle Sanierungen sollten aufgrund ihrer Skaleneffekte in geeigneter Weise privilegiert werden, ohne andere Lösungsansätze auszuschließen. Die serielle Quote sollte praxistauglich gefasst werden, indem Nischen, Loggien und Versprünge ausgenommen werden, während für die maßgebliche Kubatur eine ambitionierte Quote serieller Bauteile – etwa auf 90 Prozent – ermöglicht wird.

Wir treten darüber hinaus für eine Fortsetzung und intelligente Weiterentwicklung der Förderung des seriellen Sanierens ein. Der „SerSan-Bonus“ von 15 Prozent in der BEG-Förderung muss fortgeschrieben werden, um den Markthochlauf weiter zu begleiten und die notwendigen industriellen Kostensenkungen auszulösen. Eine stufenweise Degression des Bonus sollte erst einsetzen, wenn die ersten 100.000 Wohneinheiten seriell saniert

worden sind. Zudem sollte dieser Bonus künftig auch für Einzelmaßnahmen sowie für Nichtwohngebäude gelten, um das serielle Sanieren in der Breite zu ermöglichen.

Darüber hinaus würden wir es begrüßen, wenn das Förderprogramm „Seriell Sanieren“ des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) wieder aufgelegt werden würde. Die bereitgestellten Haushaltsmittel müssen wieder abrufbar sein – insbesondere für Machbarkeitsstudien sowie für die Entwicklung innovativer und schnell skalierbarer Angebote.

3. Genehmigungs- und Bauordnungsrecht praxistauglich machen

Der Bund sollte Impulse für schnellere und transparentere Verfahren bei typisierten Maßnahmen wie Fenstertausch, Dämmung und Gebäudetechnik setzen. Ein „Bauordnungs-Wettbewerb“ der Länder sollte durch Transparenz zu Vor- und Nachteilen der jeweiligen Landesbauordnungen gefördert werden, damit Best Practices sich zügig verbreiten. Kommunale Vorgaben, insbesondere Stellplatzverordnungen, sollten so ausgestaltet werden, dass Aufstockungen mit standardisierter serieller Sanierung unkompliziert möglich sind und dadurch der Flächenverbrauch reduziert wird.

Für wiederkehrende, typisierte Maßnahmen im Rahmen serieller Sanierungen – insbesondere Aufstockungen, Loggienverschließungen und die Vorstellung von Balkonen – sollten beschleunigte Genehmigungsverfahren geschaffen werden.

Bei industriell vorgefertigten, standardisierten Bauteilen, deren technische Eigenschaften bereits geprüft und zertifiziert sind, ist eine vollumfängliche Einzelfallprüfung unverhältnismäßig und verzögert die Umsetzung ohne zusätzlichen Sicherheitsgewinn. Die Länder sollten für solche Maßnahmen vereinfachte Genehmigungsverfahren oder Genehmigungsfreistellungen in ihren Bauordnungen verankern und dabei bundesweit einheitliche Kriterien zugrunde legen, damit serielle Lösungen ohne landesspezifische Sonderprüfungen skaliert werden können.

Die Einordnung und Handhabung der seriellen Sanierung sollten bei den zuständigen Behörden zur Routine werden. Hierfür ist eine eigene Muster-Richtlinie zur seriellen Sanierung sinnvoll, die von der Bauministerkonferenz in Auftrag gegeben und beschlossen

wird und anschließend von den Ländern konkret umgesetzt werden kann, um einen einheitlichen und verlässlichen Vollzug zu gewährleisten.

Building Information Modeling (BIM) und digitale Zwillinge sollten auch in den Genehmigungsverfahren zum Standard werden: Behörden müssen flächendeckend in der Lage sein, Planungsunterlagen in 3D entgegenzunehmen und ohne Medienbrüche zu verarbeiten. So werden unnötige Mehraufwände durch Konvertierungen vermieden und die Verfahren insgesamt beschleunigt.

Zu einem modernen Baurecht gehört zudem, Aufstockungen im Bestand gezielt zu erleichtern. Über die geforderten beschleunigten Genehmigungsverfahren hinaus darf es keine zusätzlichen Auflagen geben, die eine sinnvolle Nachverdichtung auf bereits bebauten Flächen faktisch verhindern, etwa durch überzogene Anforderungen an zusätzliche Parkplätze, neue Aufzüge oder verschärfte Brandschutzanforderungen an den Bestand.

Um darüber hinaus weitere Kostensenkungen bei der seriellen Sanierung zu erzielen, bedarf es einer gezielten Deregulierung im Bauordnungsrecht. Die oben geforderte Harmonisierung der Landesbauordnungen ist dabei auch aus Kostengründen zwingend: Abweichende Anforderungen – insbesondere bei Brandschutz und Statik – verteuern jedes Projekt einzeln, weil standardisierte Bauteile und Prozesse nicht überregional eingesetzt werden können. Mit einem weit verbreiteten Missverständnis muss dabei aufgeräumt werden: Der entscheidende Hebel für Kostensenkungen liegt nicht primär im industriellen Fertigungsprozess selbst – also im Einsatz großer Maschinen –, sondern in der Vereinheitlichung und Verschlinkung der regulatorischen Standards und technischen Vorgaben. Erst wenn diese praxistauglich ausgestaltet sind, können die Skaleneffekte industrieller Vorfertigung ihre volle Wirkung entfalten und die Kosten serieller Sanierungen substantziell senken.

4. EPBD verlässlich, sozialverträglich und umsetzungsorientiert umsetzen

Die nationale Umsetzung der Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) sollte pragmatisch erfolgen ohne zusätzliche deutsche Sonderwege über die EPBD hinaus. Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Koalition in den Eckpunkten zum neuen

Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) genau diesen Weg einschlägt, indem die EPBD 1:1 umgesetzt werden soll und vorhandene Spielräume genutzt werden. Das ist ein richtiges und wichtiges Signal für Investitionssicherheit, Bezahlbarkeit des Wohnens und wirksamen Klimaschutz im Gleichgewicht.

Das GMG verlagert die Entscheidung über die Heiztechnologie zurück zum Eigentümer – damit rückt die Gebäudehülle ins Zentrum der Wärmewende. Denn unabhängig davon, welche Heizung im Keller steht, bestimmt die energetische Qualität von Fassade, Dach und Fenstern den tatsächlichen Verbrauch und damit Heizkosten und CO₂-Emissionen. Eine unsanierte Hülle frisst Energie, ob mit Gas, Bio-Treppe oder Wärmepumpe. Serielle Hüllensanierung, die den Energiebedarf um über 80% senkt und Gebäude niedertemperaturfähig macht, liefert genau die technologieoffene Grundlage, die das GMG fordert.

Aus diesem Grund vermissen wir in den bislang bekannten Eckpunkten einen zentralen Baustein: die industrielle serielle Sanierung. Sie ist ein wirkungsvoller Hebel, um insbesondere die „Worst Performing Buildings“ wirtschaftlich, schnell und sozialverträglich zu sanieren – und damit ein Schlüsselinstrument für die Erreichung der Klimaziele im Gebäudesektor. Wir fordern, dass die serielle Sanierung bei der Umsetzung der EPBD in deutsches Recht ausdrücklich im neuen Gebäudemodernisierungsgesetz verankert wird.

5. EH-Standards praxisgerecht interpretieren (EH55)

Der EH55-Standard ist in vielen Fällen ein geeigneter und sinnvoller Standard, dessen Auslegung praxistauglich erfolgen sollte. Eine realdatenbasierte Weiterentwicklung der Standards kann dazu beitragen, theoretische Annahmen zu reduzieren, Überdimensionierungen zu vermeiden und die Wirtschaftlichkeit zu verbessern. Ziel muss es sein, den Material- und Technikeinsatz zu optimieren, um zusätzliche Kosteneinsparungen im Fassadenprodukt und bei Aufstockungen zu realisieren. So kann es gelingen, klimapolitische Ziele wirtschaftlich zu erreichen.

6. Öffentliche Hand als Vorreiter für serielle Sanierung

Die öffentliche Hand sollte als Vorreiter fungieren und serielle Sanierungen konsequent in ihren eigenen Beständen einsetzen, damit öffentliche Gebäude den vorgegebenen Klimaschutzpfad verlässlich einhalten. Eine solche vorbildhafte Umsetzung schafft Planungssicherheit, beschleunigt den Markthochlauf und stärkt die Verbindlichkeit der Klimaziele durch sichtbar wirksame, skalierbare Modernisierungen.

Wenn Bund, Länder und Kommunen serielle Sanierungen in nennenswertem Umfang beauftragen und über geeignete Rahmenverträge dauerhaft ausreichendes Auftragsvolumen sichern, entsteht ein verlässlicher Leitmarkt entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Die Vergabepaxis sollte serielle und integrierte Lösungen aktiv ermöglichen: Funktionale Ausschreibungen und eine erleichterte Abkehr vom strikten Grundsatz der Losvergabe bei integrierten Produkten sollten zum Standard werden, um innovative Gesamtlösungen im Markt zu verankern.

Auch in der kommunalen Wärmeplanung sollten Quartiere standardmäßig ausgewiesen werden, die sich besonders gut für serielle Sanierungen eignen. So kann das Potenzial serieller Konzepte systematisch gehoben und mit der lokalen Wärmewende verzahnt werden.

Die Allianzpartner

B&O Bau GmbH
ecoworks GmbH
Niersberger Wohn- und Anlagenbau GmbH & Co. KG
RENOWATE GmbH
Saint-Gobain Pre.Formance GmbH