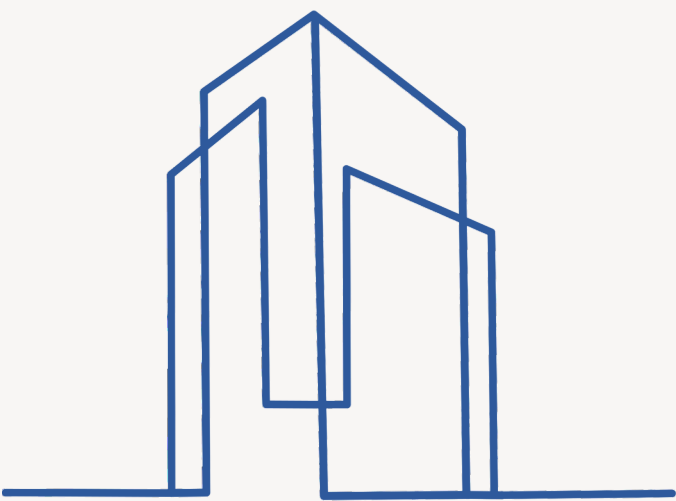




DASS

Deutsche Allianz für Serielle Sanierung

Lösungen für regulatorische Hürden

Webinar – 10. Juli 2026



Agenda

- I. Bedeutung des Gebäudesektors
- II. Was ist serielle Sanierung?
- III. Markthochlauf
- IV. Die DASS – Rolle und Ziele
- V. Politischer Kontext
- VI. Drei zentrale Regulierungsbaustellen – Vorschläge
- VII. Diskussion und Fragen

Die Referenten



Alexander Fuchs

Sprecher der Deutschen
Allianz für Serielle Sanierung

Prokurist, **B&O** Seriell GmbH



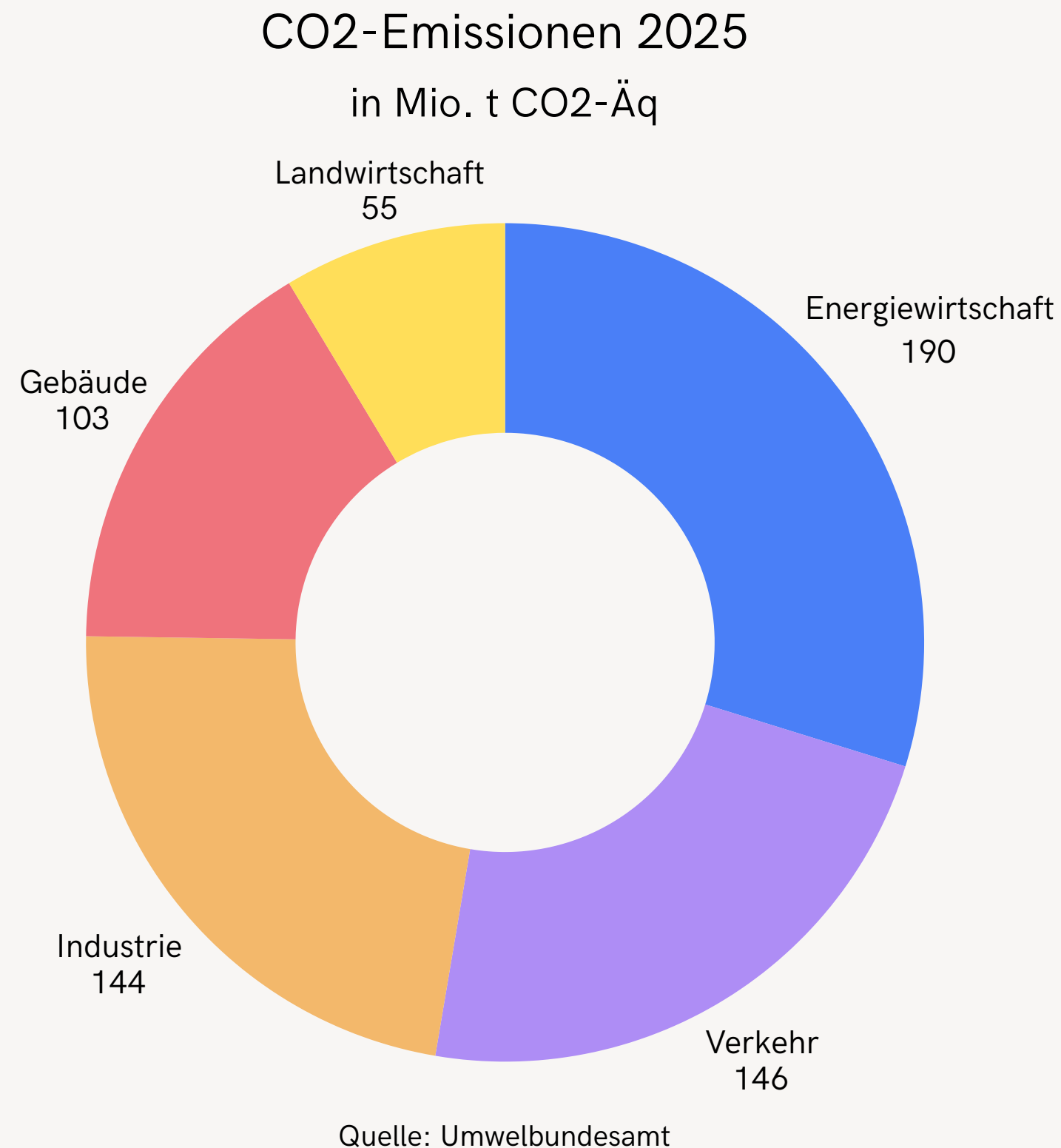
Andreas Kipp

Prokurist, **RENOWATE** GmbH

30%

CO₂-Emissionen des Gebäudesektors

- Der Gebäudesektor ist verantwortlich für rund 100 Mio. Tonnen Treibhausgasemissionen jährlich.
- Das entspricht etwa **16 % der CO₂-Emissionen**.
- Wird der Bau von Gebäuden mit berechnet, liegt der Anteil sogar bei **30 %**.
- Bis 2030 sollen die Emissionen auf etwa **65 Mio. Tonnen** sinken, bis 2045 ist ein **klimaneutraler Gebäudebestand** vorgesehen.
- Diese Ziele werden aktuell **deutlich verfehlt**.



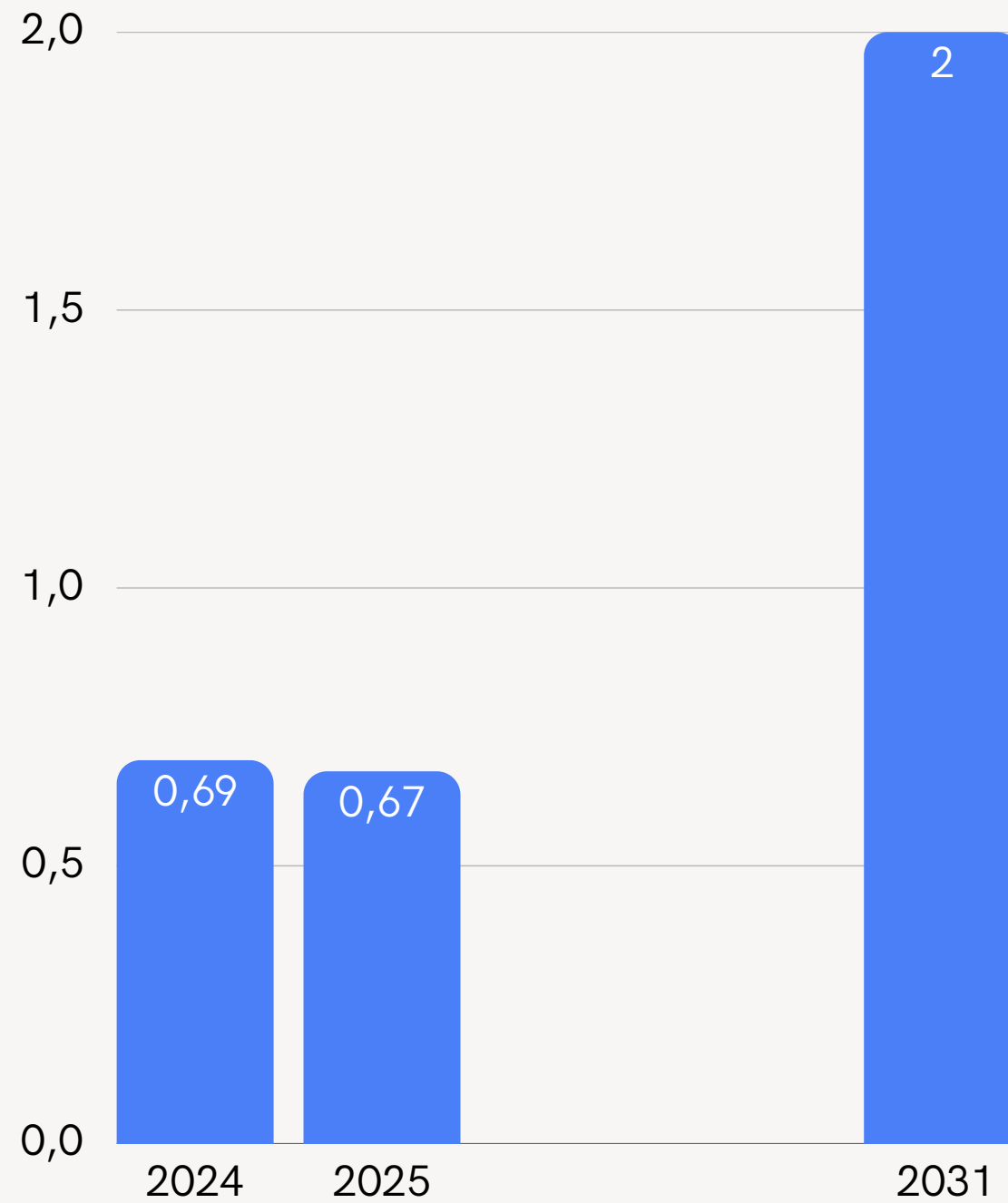
Größe und Struktur des Marktes

- Wohnungen in Deutschland: ca. 44 Millionen
- Mehr als die Hälfte, ca. 23,5 Millionen, in Mehrfamilienhäusern
- Serielle Sanierung hat bislang eindeutigen MFH-Fokus

Quelle: Statistisches Bundesamt



Sanierungsquote Gebäudehülle Wohngebäude (in %)



Quelle: BuVEG

0,67 %

Sanierungsquote 2025

Die **aktuelle Sanierungsquote** liegt bei lediglich 0,67 %, was weit hinter den angestrebten **2 %** zurückbleibt und dringenden Handlungsbedarf verdeutlicht.

2024 wurden rund 265.000 Wohneinheiten energetisch saniert. Nötig wären bereits ab jetzt etwa 460.000 jährlich, bis 2030 sogar bis zu 730.000 Wohneinheiten.

Quelle: BuVEG

Warum traditionelle Sanierungsansätze nicht reichen werden



Fachkräftemangel

Engpässe bei qualifizierten Handwerkern bremsen Fortschritte.



Hohe Kosten

Einzellösungen verursachen hohe Kosten ohne Skalierungsvorteile.



Kapazitäten

Zwischenmieten und klassische Baustellenprozesse stoßen an ihre Grenzen.

Serielle Sanierung

- Bei der seriellen Sanierung werden industriell vorgefertigte Fassaden- und Dachelemente mit integrierter Dämmung, Fenstern, Türen und Haustechnik als zweite Hülle am Bestandsgebäude montiert.
- Der hohe Vorfertigungsgrad verkürzt die Baustellenzeit, senkt den Fachkräftebedarf je Quadratmeter Fassadenfläche und ermöglicht Sanierungen im bewohnten Zustand.



Fünf zentrale Vorteile der seriellen Sanierung



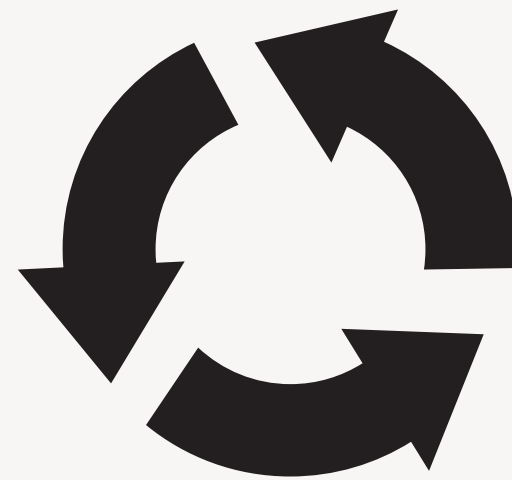
Kosten

Vorfertigung und Automatisierung erzeugen Skaleneffekte und machen serielle Lösungen perspektivisch zur wirtschaftlich attraktivsten Modernisierungsoption.



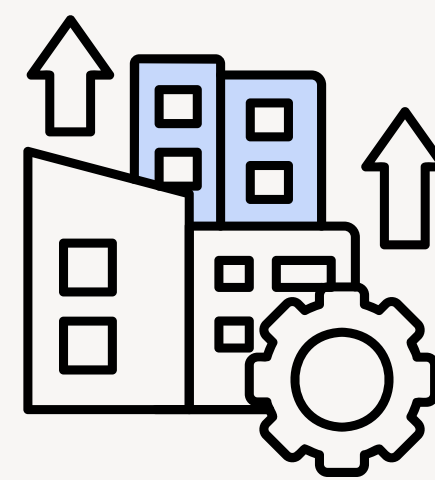
Tempo

Serielle Fassadensanierungen lassen sich bis zu dreimal schneller umsetzen als konventionelle Verfahren. Bauzeiten verkürzen sich von Monaten auf Wochen.



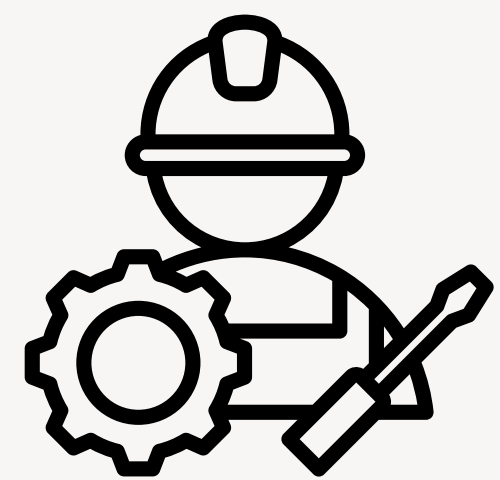
Qualität und Lebenszyklus

Industriell vorgefertigte Elemente übertreffen klassische Wärmedämmverbundsysteme in technischer, optischer und bauphysikalischer **Qualität** sowie in der Lebensdauer und in der **Rückbaubarkeit**.



Aufstockung und Nachverdichtung

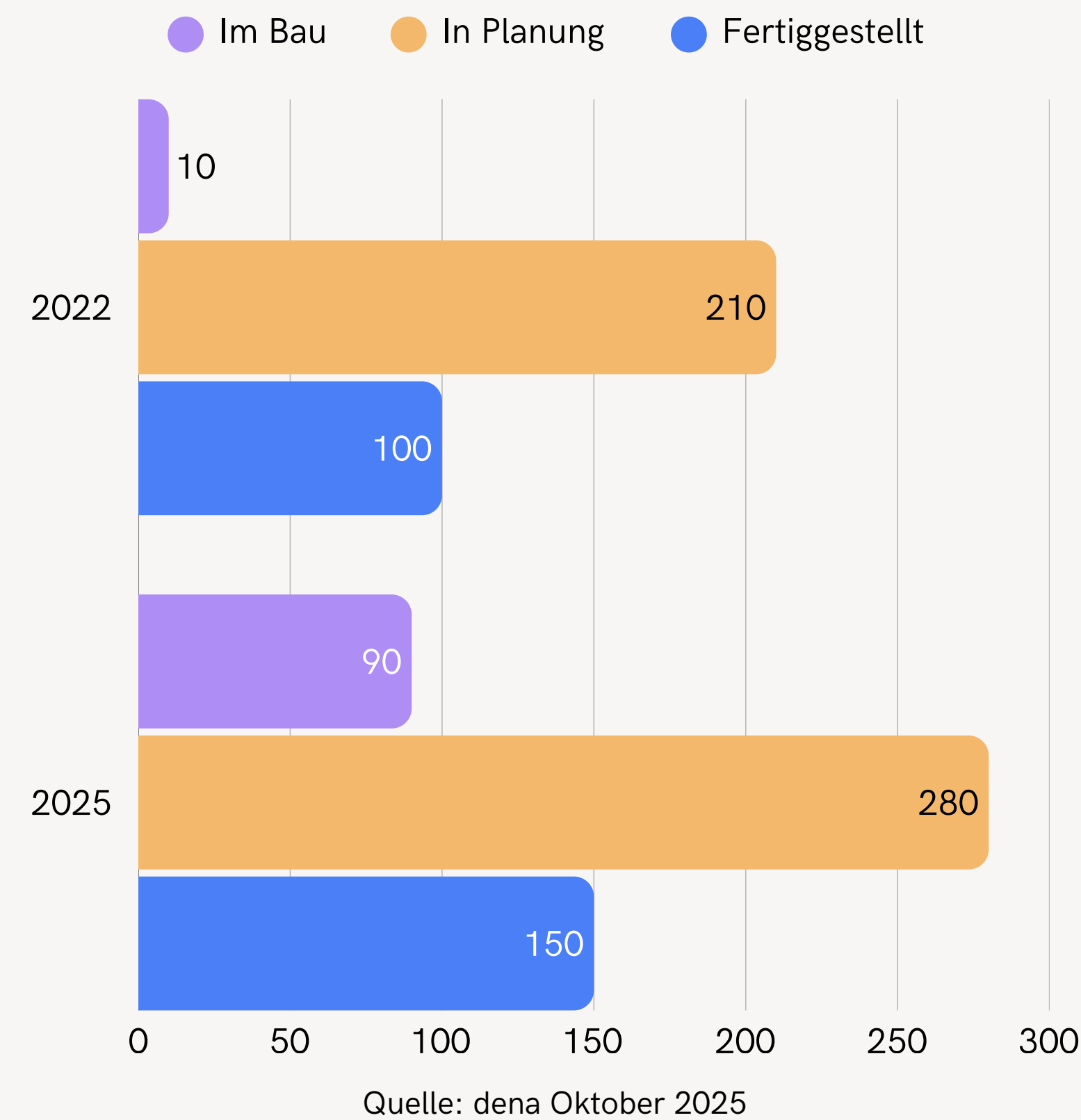
Serielle/modulare **Aufstockung** schafft neuen Wohnraum, refinanziert Sanierungskosten und trägt zur **Entspannung** der Wohnungsmärkte bei.



Fachkräfte

Serielle Verfahren ermöglichen **größere Sanierungsvolumina** bei gleichem **Personalbedarf**.

Serielle Sanierungen



23 %

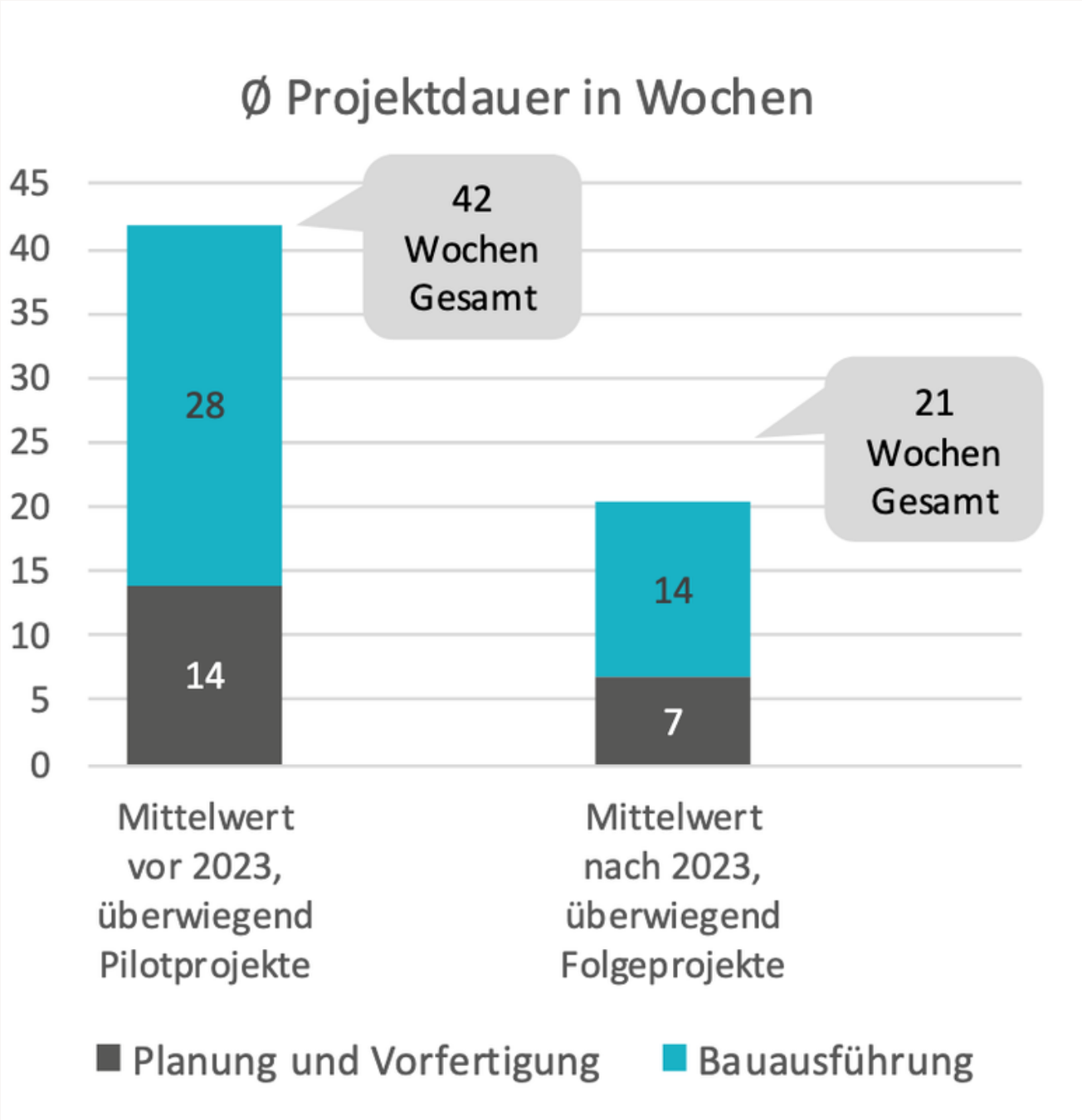
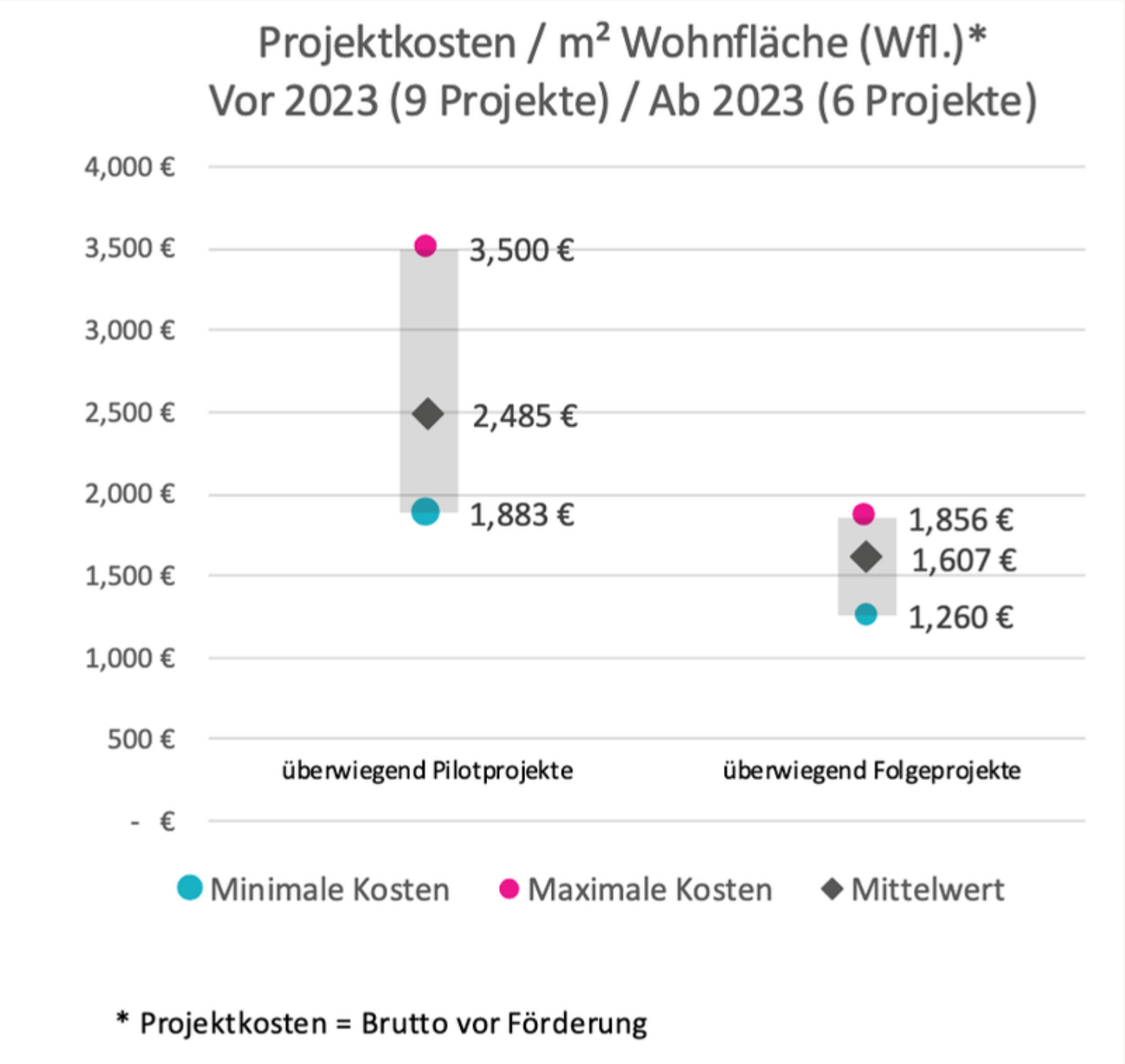
Anteil der seriell geplanten Sanierungen 2025

(EH 40/55)
Quelle: dena Gebäudereport 2026

Derzeit sind rund 150 Projekte fertiggestellt, 90 weitere im Bau, sowie rund 280 Projekte mit etwa 16.500 Wohneinheiten befinden sich in der Planung und Vorbereitung.
Investitionsvolumen bisher: ca. 2 Mrd. Euro

Kosten gesenkt – Bauzeit halbiert

Evaluation der dena auf Basis von 14 abgeschlossenen Projekten im Oktober 2025



Quelle und Darstellung: dena Oktober 2025

Deutsche Allianz für Serielle Sanierung

- Wir sind ein Anbieterbündnis führender Gesamtlösungsanbieter der seriellen Sanierung in Deutschland. Unser gemeinsames Ziel ist es, die Transformation des Gebäudebestands mit industriell vorgefertigten Lösungen voranzutreiben.
- Wir wirken gemeinsam innerhalb der Immobilienwirtschaft und tragen unsere Positionen lösungsorientiert in Branche, Politik und Öffentlichkeit.

B&O
BAU

 **ecoworks**

 **Niersberger**
Group

RENOWATE

 **pre.formance**

Ziele und Qualitätsanspruch

Aktueller Stand



Die Sanierungsquote liegt derzeit bei **0,67 Prozent** und muss steigen.

Quelle: BuVEG

Beschleunigung



Wir verstehen uns als **Motor** einer Gebäudemodernisierung, die Klimaziele einhält.

Ausweitung



Perspektivisch ist die flächendeckende serielle Sanierung von **öffentlichen Gebäuden und Gewerbe** anzustreben.

Zielsetzung



Unser Ziel ist es, die Sanierungsquote auf **zwei Prozent des Wohnungsbestands bis 2028** zu steigern.

EPBD und Gebäude- modernisierungsgesetz (GModG)

- Nationale Umsetzung verlagert den Fokus weg von Einzeltechnologien hin zur **Gebäudehülle**
- Serielle Sanierungen, die den Energiebedarf um über 80 Prozent senken, schaffen die **technologieoffene Grundlage**, die das GModG fordert
- **Effizienzsteigerung** zuerst, dann Heizungstausch
- Der **Entwurf** wurde in erster Lesung beraten.
Am **22. Juni** fand die Ausschussanhörung statt



Nationaler Gebäuderenovierungsplan

- ca. **43 Prozent** der Bestandsgebäude sind Worst Performing Buildings (EEK G oder H)
- Entwurf bietet keine konkreten Pläne für einen zügigen Modernisierungsfahrplan
- **Serielle Sanierung** erlaubt besonders schnelle und umfangreiche Sanierungen zur Erreichung der **Effizienzziele des GModG**
- Ausgestaltung und **Fortführung der Förderkulisse** fehlt im Entwurf



Drei Regulierungsbaustellen

- Abstandsflächen für serielle Fassadenelemente
- Inkonsistente PV-Pflichten bei Dachsanierung
- Fragmentierte Einführung der Muster-Holzbaurichtlinie (MHolzBauRL 2024)

Bundeseinheitliche Duldungsregelung für Abstände bei energetischer Außendämmung

- Verfahrensfreiheit für Außendämmung ist länderübergreifend ähnlich geregelt, entscheidend ist die **Abstandsgrenze von 2,50 m**
- In dichten innerstädtischen Beständen ist der erforderliche Abstand oft nicht einhaltbar – **Abweichungsverfahren sind langwierig und unsicher**
- NRW bietet mit § 23a NachbG eine Lösung: **Duldung von Grenzüberbau durch Dämmung bis 0,25 m**
- **Vorschlag der DASS:** bundesweit einheitliche **nachbarrechtliche Duldungspflicht** analog NRW, ohne die Landesbauordnungen selbst ändern zu müssen



PV-Pflichten bei Dachsanierung: Definitionen harmonisieren

- Länder regeln **Installationspflichten bei Dachsanierung** sehr unterschiedlich (Pflicht, Soll-Regelung oder PV-ready)
- Für bundesweit agierende Unternehmen: dieselbe Leistung erfordert je nach Land unterschiedliche Planungs- und Kalkulationsgrundlagen
- **Vorschlag der DASS:** einheitliche bundesweite Definition, klare Flächenbestimmung, abgestimmte Ausnahmeregeln – idealerweise über das **Gebäudemodernisierungsgesetz** oder eine **Muster-Verwaltungsvorschrift**



Technische Baubestimmungen ohne Zeitverzug – Genehmigungsautomatismus

- **MHolzBauRL** ermöglicht Holztafelbauweise in GK 5, ist aber nur dort anwendbar, wo die jeweilige Verwaltungsvorschrift darauf verweist – aktuell sehr unterschiedliche Einführungszeitpunkte
- **Ergebnis:** Ein serieller Anbieter mit Holztafelfassaden kann heute standardisiert in Bayern, NRW, Berlin bauen, benötigt aber in Hamburg oder Baden-Württemberg **individuelle Bauartgenehmigungen** mit erheblichem Mehraufwand
- Modelle aus Brandenburg und Sachsen zeigen die Umsetzbarkeit eines **Genehmigungs-Automatismus** (nach drei bzw. sieben Monaten)
- **Vorschlag der DASS:** bundesweiter Automatismus zur Übernahme neuer DIBt-Richtlinien in Technische Baubestimmungen binnen maximal 6 Monaten

Fragen und Diskussion

10. Juli 2026

Kontakt

Wir bedanken uns für Ihr Interesse und freuen uns auf den weiteren Austausch.

DASS-Geschäftsstelle

Dr. Ulrich Nagel

Email: kontakt@dass.immo

Website: www.dass.immo

