

Erfolgsfaktoren der Seriellen Sanierung

Erfahrungsbericht der GBN Nienburg
im Gespräch mit der dena

01.09.2026

vdw - Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.
Verbandstag 2026 Braunschweig



Ein Projekt der

dena



Erfolgsfaktoren der Seriellen Sanierung

Einführung



Einführung

Vorstellung, Beweggründe,
Ausgangslage, Erwartungen



Umsetzungsdetails

Vorgehen, Maßnahmen, Umsetzung,
Herausforderungen



Erfolgsfaktoren

Bauliche Qualität, Geschwindigkeit,
Anbieter, Kosten & Förderung



Ausblick

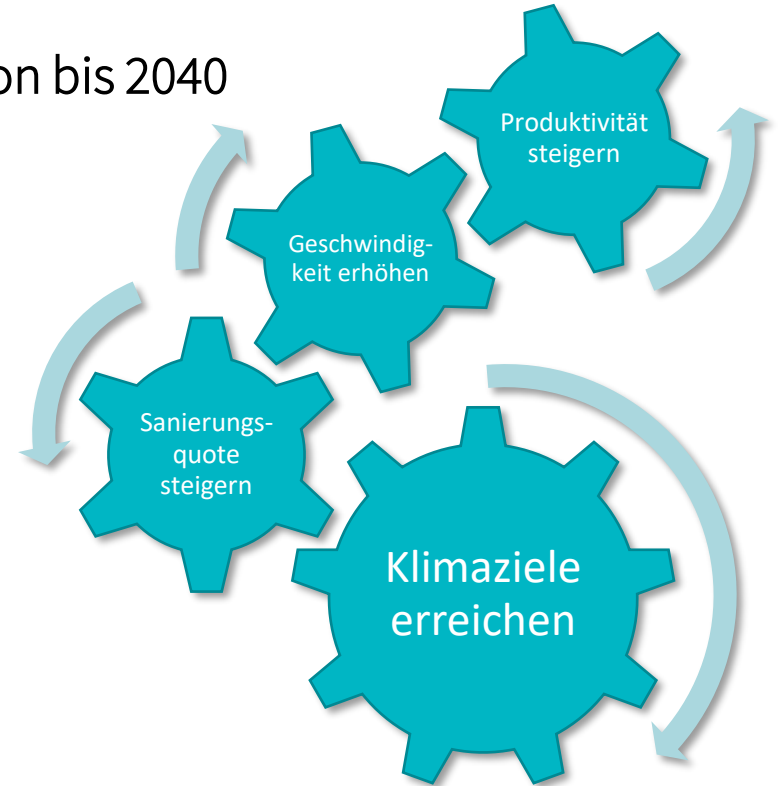
Marktentwicklung, GdW RV,
Veranstaltungen, Fazit

Warum *seriell* Sanieren?

Herausforderungen und Lösungsansatz

Aufgabe/Zielpfad: ca. 80 % CO₂ Reduktion bis 2040

- > Fachkräftemangel
- > Tausende Lehrstellen unbesetzt
- > Steigende Bau-/Sanierungskosten
- > Hohes Zinsniveau
- > Sanierungsrate < 1 %



Serieller Sanierungsprozess

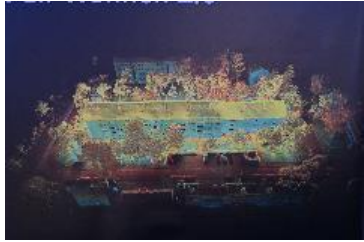


Foto: Gewobau Erlangen/ Klaus Dieter Schreiter



Foto: Opitz Holzbau



Foto: Tamara Pribaten/dena



Foto: VBW Bochum

3D-Scan + optimierte
Planung

Vorfertigung Dach,
Fassade, Technik

Montage der
Komponenten

Klimaneutrales
Gebäude



Foto: Gewobau Erlangen, Klaus Dieter Schreiter



Foto: FactoryZero



Foto: Tamara Pribaten/dena



Foto: Tamara Pribaten/dena

Was waren die *Beweggründe* der GBN?

Beweggründe

Erfahrungen aus vorherigem Projekt

- > Konventionelle energetische Sanierung (Dämmung, Heizungstechnik mit kleinem Nahwärmenetz, Luft-WP, Warmwasser über Versorgungsstationen und DLE)
- > Projekt mit 7 Gebäuden und 28 Wohnungen
- > Probleme bei der Umsetzung (Qualität und Zeit, Koordinierung vieler Einzelgewerke). Terminlicher Verzug und nachgelagerte Verzögerungen der Folgegewerke
- > Endabrechnung langwierig
- > Halten uns für innovationsfreudig, wollten serielle Sanierung ausprobieren, eigene Erfahrungen sammeln



Foto: <https://www.wirdaemmendeinhaus.com/fassade-daemmen>

Ausgangslage

Hans-Böckler-Str. 1-11 in 31582 Nienburg/Weser

- > 3 Gebäude, 54 Wohnungen
- > Architektonisch einfache Gebäude (ohne Versprünge, Loggien → Schuhkarton)
- > Bestehendes Gas-Nahwärmenetz im Eigentum der Nienburg Energie (Contracting)
- > Problematische Lage an einer aufgeständerten Umgehungsstraße
- > Abriss und Neubau schieden wegen der Lage aus
- > Objekte haben Lärmschutzfunktion für Quartier
- > In das Quartier wurde bereits viel investiert (Modernisierung und Neubau)
- > Die 3 Objekte fielen ästhetisch ab



Fotos: ©Ecoworks

...und wie sah Ihre
Erwartungshaltung aus?

Erwartungshaltung

Zusammengefasst in 6 Stichpunkten

1. Ganzheitliche Planung aus einer Hand, ein Ansprechpartner
2. Weniger Beteiligte auf der Baustelle
3. Keine oder wenige Nachträge
4. Bessere Einhaltung von Zeitplänen
5. Höhere Qualität
6. KfW 55



Rendering: ©Ecoworks

Erfolgsfaktoren der Seriellen Sanierung

Umsetzungsdetails



Einführung

Vorstellung, Beweggründe,
Ausgangslage, Erwartungen



Umsetzungsdetails

Vorgehen, Maßnahmen, Umsetzung,
Herausforderungen



Erfolgsfaktoren

Bauliche Qualität, Geschwindigkeit,
Anbieter, Kosten & Förderung



Ausblick

Marktentwicklung, GdW RV,
Veranstaltungen, Fazit

Wie haben Sie den richtigen
Anbieter für sich *gefunden*?

Vorgehen

zur Anbieterauswahl und Projektinitiierung

- > Besichtigung von Beispielprojekten und Produktion
- > Suche nach möglichen Partnern
- > Beauftragung einer Durchführungsstudie 123 Seiten
- > „beeindruckt“ von der Professionalität, ganzheitliche Betrachtung der Studie
- > Ausschreibung und Vergabe
(Totalunternehmerausschreibung und -vergabe)
- > nicht enthalten und bauseitig geplant, ausgeschrieben und beauftragt:
Erneuerung der Außenanlagen, Treppenhausrenovierung inkl. WE-Türen



Foto: ©GBN

Welche *Maßnahmen*
werden konkret umgesetzt?

Maßnahmen

zum KfW55-Standard (Verbesserung Energieeffizienzklasse H > A)

- > Serielle Sanierung der Fassade mit vorgefertigten Elementen
- > Inkl. TGA-Module (integrierte Backpacker für Versorgungsleitungen)
- > mit Lüftern in Bad + Küche (Abluft), Nachströmelemente in Fensterleibungen
- > Fenstererneuerung Schallschutzklasse 5 (In Fassade enthalten)
- > Sockeldämmung mit Klinkerriemchen
- > Dachdämmung mit neuer Eindeckung aus Stahl-Trapezblech
- > Kellerdeckendämmung
- > Verschließen Kellerfenster mit Einbau von Abluftventilatoren



Fotos: ©GBN

Maßnahmen

durch Nienburg Energie bzw. GBN

- > Photovoltaik-Anlagen
(Mieterstrom über Nienburg Energie)
- > Aufrüstung Nahwärmenetz mit Luft-Wasser-Wärmepumpe durch NI Energie
- > nachgelagert: Anschluss weitere Gebäude in der Umgebung an das Nahwärmenetz durch geringeren Wärmebedarf, evtl. auch Anschluss ungedämmter Gebäude möglich
- > Hydraulischer Abgleich
- > Treppenhausrenovierung inkl. WE-Türen
- > Wohnumfeldmaßnahmen: Erneuerung der Außenanlagen, Fahrradeinhausungen, Unterflur-Müllsysteme



Foto: ©Stadtwerke Nienburg



Foto: ©Ecoworks

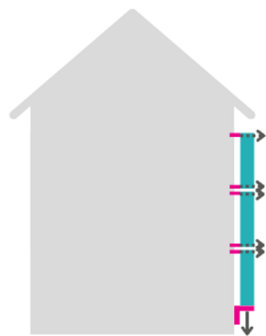


Fotos: ©GBN

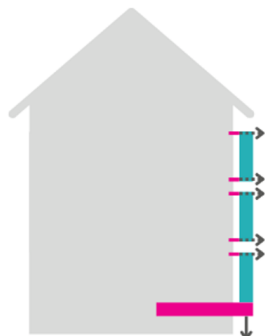
Wie werden die Elemente
befestigt und wie sehen die
Anschlussdetails aus?

Befestigung

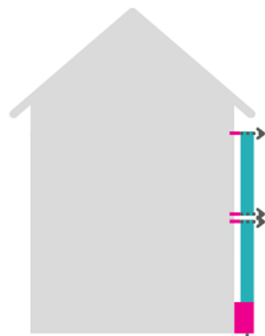
vier Hauptbefestigungssysteme



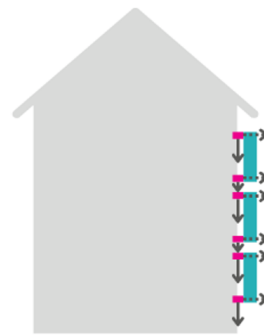
Stapeln:
Winkel



Stapeln:
eingebundene
Stahlträger



Stapeln: vorgesetzte
Streifenfundamente



Anhängen
(elementweise)

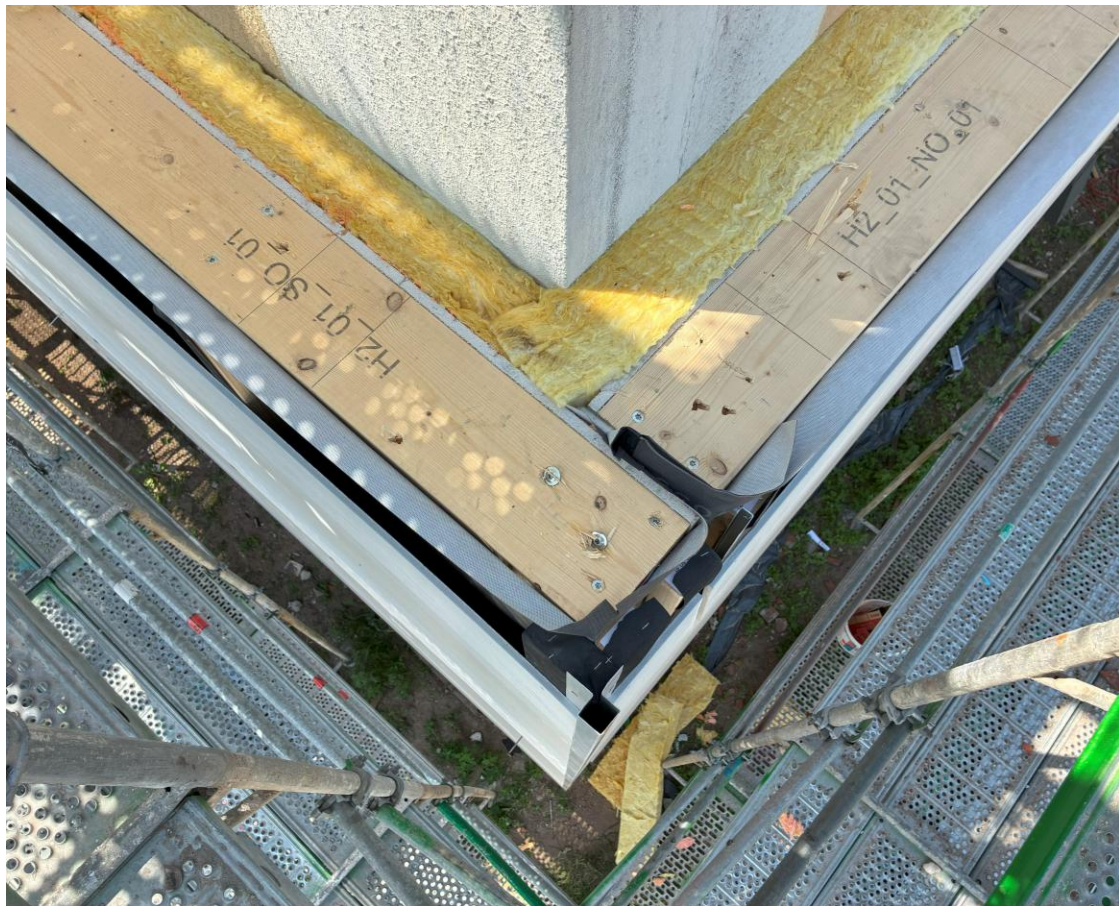


Quelle: ©dena

Lösungsprinzip

Fassadenelemente stehen aufeinander; Eigenlast wird nach unten in Fundamente/Sockel eingeleitet. Windlasten werden über horizontale Zuganker in Decken und Wände abgeführt.

Fassadenelemente werden einzeln befestigt. Eigen- und Horizontallasten werden punktuell in Deckenränder oder tragfähige Wände eingeleitet.



Was waren die größten
Herausforderungen, die es
zu lösen galt?

Erfolgsfaktoren der Seriellen Sanierung

Erfolgsfaktoren



Einführung

Vorstellung, Beweggründe,
Ausgangslage, Erwartungen



Umsetzungsdetails

Vorgehen, Maßnahmen, Umsetzung,
Herausforderungen



Erfolgsfaktoren

Bauliche Qualität, Geschwindigkeit,
Anbieter, Kosten & Förderung



Ausblick

Marktentwicklung, GdW RV,
Veranstaltungen, Fazit

Was sind aus Sicht der
dena *Erfolgsfaktoren* der
Seriellen Sanierung?

Erfolgsfaktoren

Bauliche Qualität & Fassadengestaltung



Quelle: dena / Jens Willebrand



Quelle: WWS Herford GmbH / Pribaten - Freitag



Quelle: Ecoworks GmbH



Quelle: SWSG, S. Bullinger



Quelle: dena / Nico Gorsler



Quelle: dena / Jörg Parsick-Mathieu



Quelle: dena / HWG Hattingen eG



Quelle: Rheinwohnungsbau, dena Ariane Steffen, Nico Gorsler

- witterungsunabhängige Vorfertigung
- erleichterte Qualitätssicherung

- vielfältige Gestaltungsoptionen
- Ggf. Austausch einzelner Paneele

- Kombination mit Aufstockung / Dachgeschossausbau
- Lebensdauer / Kreislauffähigkeit

Erfolgsfaktoren

Geschwindigkeit & geringe Mieterbelastung

> Sanierungskonzept + Grobplanung:

Von **mehreren** Monaten > **wenige** Wochen

> Mieterbeeinträchtigung:

Mehrere Monate (oft Leerzug) > **1-2 Tage** in der Wohnung

> Montage Fassadenfläche:

Von weniger als **120m²** > **200 - 300m²** pro Tag

- Know-How-Transfer / Lessons Learned
- Digitale Tools / Planungshilfen

- Stetige Produkt- und Prozessverbesserungen
- Feste Kooperationen & eingespielte Teams



Erfolgsfaktoren

Wachsende Anbieterlandschaft



Erfolgsfaktoren

Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Förderstufen Sanierung Kredit ab 21.7.2026	Zinsgünstiger Kredit	Basis- Tilgungs- zuschuss	NH-Klasse	WPB-Bonus	SerSan- Bonus	Max. Summe Tilgungs- zuschüsse
EH 85 EE (nur WG)	✓	-	5%	-	-	5%
EH/EG 70 EE	✓	-	5%	10%	5%	20%
EH/EG 55 EE	✓	5%	5%	10%	15%	35%
EH/EG 40 EE	✓	10%	5%	10%	15%	40%

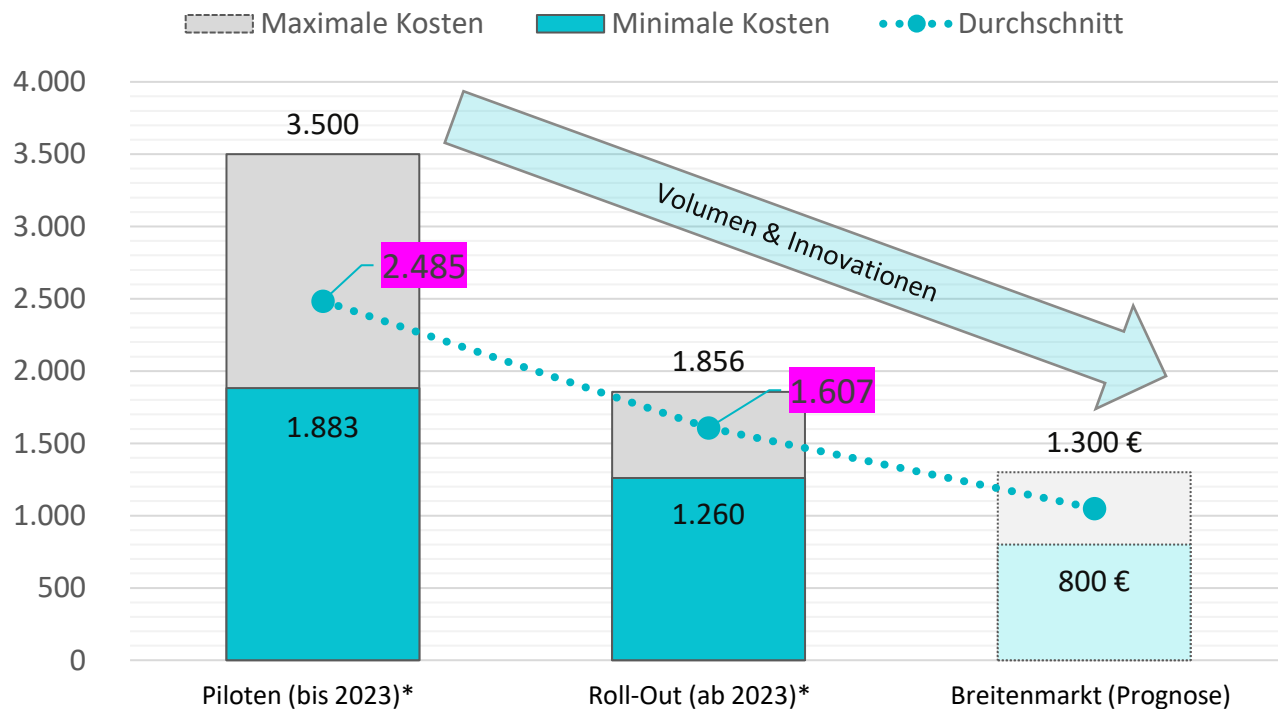
Förderfähige Kosten: **WG: 150.000 € je Wohneinheit** | **NWG: 2.000€ /m² Nettogrundfläche**

Aktuelle Zinskonditionen für WG unter [kfw.de/261](https://www.kfw.de/261) und für NWG unter [kfw.de/263](https://www.kfw.de/263)

...und wie sieht es
mit den *Kosten* aus?

Evaluationsergebnisse 2025

Kostentrend sinkend



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

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 Geschossdecke oder Dach, Kellerdecke immer

Fakten

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

Erfolgsfaktoren der Seriellen Sanierung

Ausblick



Einführung

Vorstellung, Beweggründe,
Ausgangslage, Erwartungen



Umsetzungsdetails

Vorgehen, Maßnahmen, Umsetzung,
Herausforderungen



Erfolgsfaktoren

Bauliche Qualität, Geschwindigkeit,
Anbieter, Kosten & Förderung



Ausblick

Marktentwicklung, GdW RV,
Veranstaltungen, Fazit

Wie ist der *Stand*
der Marktentwicklung?

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. 350 Projekte mit
22.500 Wohneinheiten



Wie *unterstützt* die dena?

Kostenfreies Angebot der dena



Unsere nächste Veranstaltung

> **Energiesprong Festival #Berlin**
07./08.09.2026



<https://www.energiesprong.de/news-downloads/veranstaltungen/>



Kontakt



Claus Vollmer

+49 5021 9704 -13

info@gbn-nienburg.de

GBN Wohnungsunternehmen GmbH Nienburg/Weser
Geschäftsführung



Nico Gorsler

+49 30 66 777 582

Nico.Gorsler@dena.de

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)
Teamleitung Wohnungs- & Bauwirtschaft