

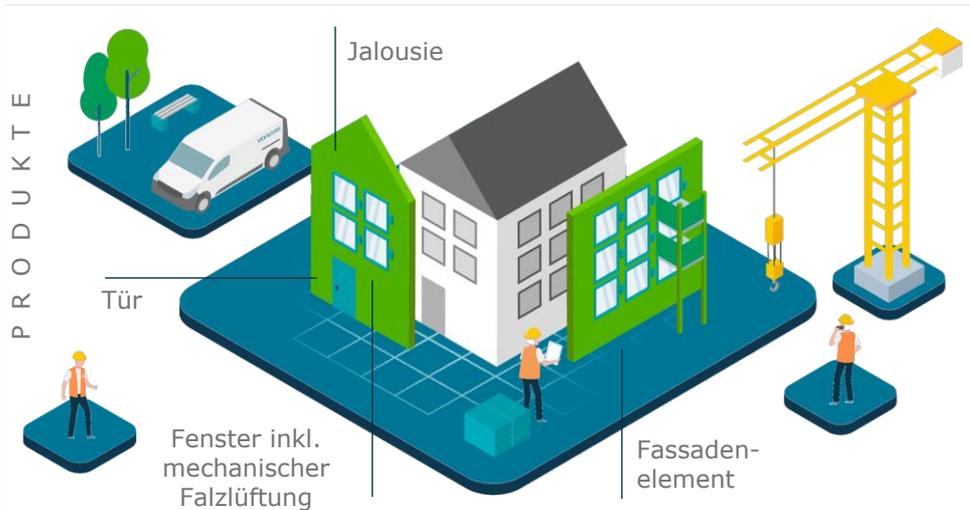


Serielle Modernisierung

Schnell, wirtschaftlich und skalierbar zur Klimaneutralität

Lenders Forum
 Serielle Modernisierung
 27. Juni 2025

Serielle Modernisierung und industrielle Vorfertigung als **VONOVIA** Ergänzung zur konventionellen Modernisierung



VISION & MISSION

Die Standards für das Modernisieren revolutionieren und lebenswerte, bezahlbare und ressourceneffiziente Wohnräume für zukünftige Generationen erhalten.



Bestehende Immobilien seriell, nachhaltig und technologiegetrieben modernisieren, um als wichtiger Investitionstreiber die Klimaneutralität bis 2045 sicherzustellen.

Serielle energetische Modernisierung: Die Revolution der Bestandssanierung

- › Hohe Vorfertigung
- › Modulare Bauweise & Standardisierung
- › Weniger Eingriffe in den Wohnungen

Kürzere Bauzeiten



Attraktive Kosten



- › Mengenrabatte
- › Standardkatalog
- › Niedrigere und konstante Heizkosten

- › Vereinfachte Montage
- › Standardisierte Lieferanten
- › Schlanke Prozesse

Geringere Komplexität



Mehr Klimaschutz



- › Höhere Energiestandards möglich
- › Nachhaltige Materialien
- › Ganzheitliches Konzept



Fokus auf die All-in-One Fassade zur Beschleunigung der Skalierung der Seriellen Modernisierung

Bausteine der Seriellen (energetischen) Modernisierung:

Nicht fokussiert*

Photovoltaik

Versorgung der hauseigenen Anlagentechnik für Strom- und Wärmebedarf

Nicht fokussiert*

Energieträger

Modulare, vorgefertigte Anlagen für Warmwasser und Raumheizung



Aktueller Fokus der Modernisierungsprojekte

All-in-One Fassade

Aktueller serieller Fokus

Vorgefertigte Holzelementbauweise inkl.:

- > Fassadenelemente
- > Türen
- > Fenster (inkl. mechanischer Falzlüftung)
- > Jalousie

+ Verbundleistungen

Zusätzliche projektspezifische Maßnahmen z.B.

- > Wohnumfeld
- > Treppenhaus
- > Elektroinstallation

* Sequenzieller Ansatz: zuerst die Fassade, um Gebäude „wärmepumpen-ready“ zu machen, anschließend Modernisierung der Heizung

Erste Projekte der seriellen Modernisierung zur Pilotierung und Qualifizierung von Partnern umgesetzt

REALISIERT		Bochum	Witten				✓
# Wohnungen	> 24	> 112	> 8.300 m ²				18 m€ Gesamtinvest
Wohnfläche	> 1.200 m ²						
							
LAUFEND		Köln	Garmisch-Partenkirchen	Norderstedt	Hannover	Heidenheim	→
# Wohnungen	> 9	> 74	> 54	> 75	> 28	22 m€ Gesamtinvest	
Wohnfläche	> 500 m ²	> 6.000 m ²	> 3.000 m ²	> 6.000 m ²	> 3.700 m ²		
							
G e p l a n t		Stuttgart	Hamburg	Langenfeld	Hannover	Lübeck	+ weitere Projekte →
# Wohnungen	> 27	> 74	> 350	> 360	> 168	170 m€ Gesamtinvest	
Wohnfläche	> 1600 m ²	> 5,700 m ²	> 25,100 m ²	> 27,200 m ²	> 13,060 m ²		
							

Der nächste Schritt zur Kostenoptimierung der Seriellen Modernisierung liegt in der Skalierung

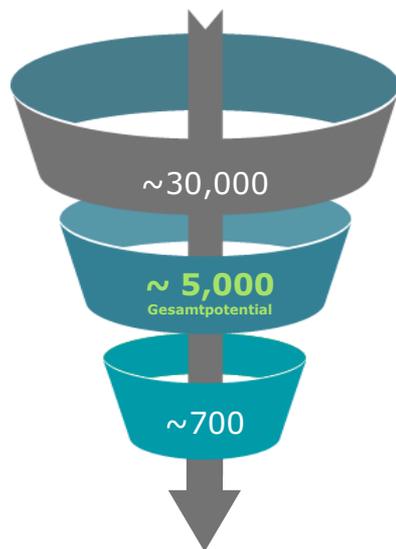


Kosten der Seriellen Modernisierung
in €/m² Wohnfläche

* Bei optimalen Projektbedingungen für Serielle Modernisierung

Auswahlkriterien für BAFA-Projekte fokussieren die Rentabilität der Fassadenmodernisierung ohne Heizung

Ausgehend von 55,000 Gebäuden



K.O. Kriterien

Auszug

Kriterien zur Filterung des Portfolios nach relevanten Gebäuden für Modernisierungsmaßnahmen, z.B.

- > Kein Denkmalschutz
- > Kein Gewerbe
- > Baujahr nach 1947

Klimapfadkriterien

Auszug

Kriterien zur Identifikation von Projekten geeignet für eine serielle Modernisierung der Fassade, z.B.

- > Energie Effizienz >150 kWh/m²
- > Heizung älter als 10 Jahre
- > Fernwärmepotential

Priorisierungsfaktoren

Auszug

Kriterien zur Priorisierung von optimalen Projekten für die serielle Modernisierung, z.B.

- > Keine Balkone/Loggien
- > Max. §559-Potenzial
- > Keine Strangsanierung

* Validierung ausstehend und Entscheidung auf Basis der wirtschaftlichsten Investitionsart

Verlagerung von Erträgen der Energieversorgern zu Vonovia durch die Senkung des Energieverbrauchs

Projektbeispiel: Garmisch-Partenkirchen

Modernisierungsumfang

Fassade

- › Vorgefertigte Fassadenelemente inklusive Dämmung und Fenster von Baufritz
- › Integrierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung
- › Vorhandene Balkone bleiben erhalten



Elektro

- › Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Dach

Heizung

- › Installation einer Pelletheizung
- › Vorhandene Heizkörper bleiben bestehen

Kennzahlen

Revenue	Ø Mietsteigerung	2,1 €/m ²
	Ø Warmmietsteigerung	0,9 €/m ²
Invest	Gesamtinvestition	5,7 m€
	Investition abzgl. Förderung ¹	3,8 m€
Profit	Mietrendite ²	6,5 %

Projektbeschreibung

Fakten

- › 13 Hauseingänge
- › Baujahr: 1975
- › 74 Wohneinheiten
- › ~ 6.000 m² Wohnfläche

Umsetzung

- 06/25 | 1. Bauabschnitt
- 08/25 | 2. & 3. Bauabschnitt
- 03/26 | 4. Bauabschnitt
- 05/26 | 5. Bauabschnitt

Energieeffizienz

A+ (nach MOD) 49 kWh/m²
↑
G (vor MOD) 233 kWh/m²



¹ KfW Förderung mit ca. 35% | ² (Mietsteigerung Bestandsmiete + Mietsteigerung Neuvermietung + CO₂-Steuereinsparung) / (Baukosten – Förderung – Zinsvorteil)

Fazit: Serielle Modernisierung wird produktreif und wird mehr als nur eine wirtschaftliche Alternative



Serielle Modernisierung bietet eine **wirtschaftliche Alternative** und eine Ergänzung für einen **schnelleren** Weg zur Klimaneutralität des Portfolios.

01



Erste Projekte sind umgesetzt. Fokussierung auf All-In-One Fassade angestoßen für **geringere Kosten** und **schnellere Skalierung**.

02



Ergebnisse und Erfahrungen der ersten Projekte zeigen technische **Reife der Seriellen Modernisierung** für energetische Modernisierungen.

03

BACK-UP

Deep-Dives zum Vergleich der Förderalternativen, zur Identifikation geeigneter Projekte für die serielle Modernisierung und für das Projektbeispiel in Garmisch-Partenkirchen

Trotz attraktiver Förderhöhe bei KfW, Wechsel zu BAFA wegen stabilerer und sicherer Förderlage fokussiert

Kriterium	FOKUS		Beschreibung
	KfW	BAFA	
Fördersatz	++	-	<ul style="list-style-type: none"> KfW-EH-Förderung liegt zwischen 30% und 40% BAFA-EM-Förderung liegt bei 15% je Gewerk
Anforderungen	-	+	<ul style="list-style-type: none"> KfW erfordert gesamtheitliche Betrachtung mit hohen thermischen Anforderungen BAFA betrachtet Bauteilspezifische Anforderungen, mit moderateren Vorgaben
Finanzierung	-	+	<ul style="list-style-type: none"> KfW erfordert eine zwischenfinanzierende Bank zu vorgegebenem Zins BAFA nur direkter Baukostenzuschuss, Finanzierung über reguläre Wege
Antragsprozess	+	-	<ul style="list-style-type: none"> Ein KfW-Antrag pro Hausnummer Ein BAFA-Antrag pro Gewerk
Leistungsteilung (intern)	-	+	<ul style="list-style-type: none"> KfW-EH erfordert die gesamtheitliche Untersuchung/ Planung der Projekte BAFA-EM ermöglicht durch die Teilung in Gewerke effiziente Kooperation zwischen den Ertragssäulen

Impressionen der Baustelle in Garmisch-Partenkirchen geben einen Einblick in die Serielle Modernisierung

VONOVIA

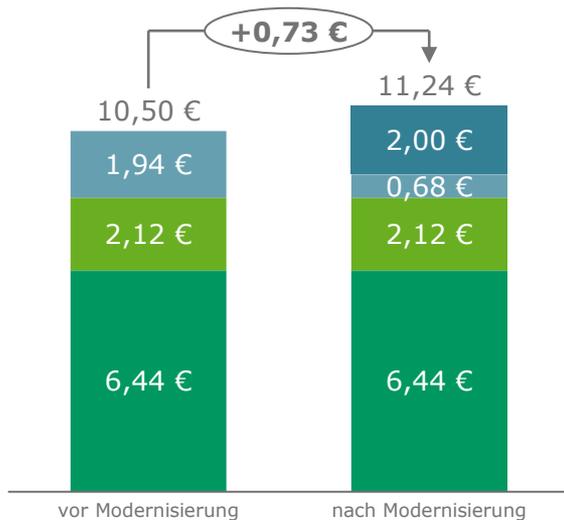
Projektbeispiel: Garmisch-Partenkirchen



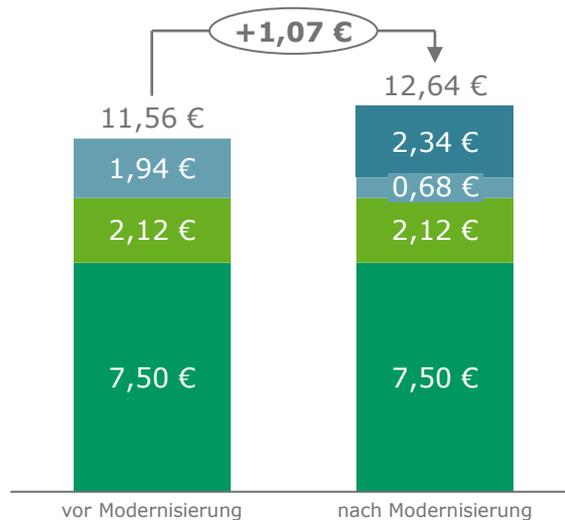
Mieterhöhung durch Modernisierungsmaßnahmen kann **VONOVIA** durch Heizkosteneinsparungen niedrig gehalten werden*

Projektbeispiel: Garmisch-Partenkirchen

Grundmiete bis zu 7€/m²



Grundmiete über 7€/m²



■ Mieterhöhung** ■ Heizkosten ■ Betriebskosten ■ Grundmiete

* Gleiche Logik für Bafa, wobei Einfluss auf Heizkosten wahrscheinlich geringer ist, aufgrund von Nicht-Berücksichtigung von PV und Energieträgerwechsel

** Mieterhöhung resultiert aus maximaler Mietumlage abzgl. Zinsvorteil und Förderzuschuss, plus Heizumlage

**Effektive
Mietsteigerung
im Durchschnitt
um 0,90€/m²**

