

# Serielle Sanierung vereint Klimaschutz mit bezahlbarem Wohnen

RENOWATE löst die Herausforderungen der energetischen Sanierung mit einem innovativen Konzept: serielle Sanierung. Unsere Fragen an Dr. Volker Wiegel, COO der LEG Immobilien SE.

## Aus welcher Idee heraus ist Ihre Firma entstanden?

Die Ursprungsidee für die Gründung von RENOWATE ging auf einen Impuls während eines Gesprächs mit der Deutschen Energieagentur (dena) im Jahr 2019 zurück. Uwe Bilgalke und Till Eichmann von der dena zeigten mir vier Bilder, zwei von einer Autofabrik und zwei von einer Baustelle und jeweils aus den 1920er-Jahren sowie ein aktuelles Bild. Bei der Autofabrik war die Änderung groß, bei der Baustelle war schwerer zu erkennen, aus welchem Jahrtausend das Foto stammt.

Infolge dieser Begegnung beteiligte sich die LEG am sogenannten „Volume Deal“ der dena, was letztendlich die Suche nach geeigneten Sanierungsanbietern im Markt auslöste. Diese Anbieter sollten das definierte Zielbild zum Leben erwecken und das erforderliche Volumen an zu sanierenden Beständen umsetzen können. Es ging hier darum, das „Henne-Ei-Problem“ zu durchbrechen – während Auftraggeber einen fertigen Prozess und gute Preise wünschen, wollen Bauunternehmen ungern in neue Technologien investieren, ohne Abnahmesicherheit zu haben.

Die Suche nach bestehenden geeigneten Partnern war jedoch gar nicht so einfach. Es war mehr Manufaktur und Denken im Einzelprozess zu finden als das Streben nach der Entwicklung von skalierbaren, effizienten Prozessen und Abläufen. So wuchs die Entscheidung – was es nicht gibt, muss man halt selbst machen. Was wir suchten, war ein One-Stop-Shop: von Fördermittelmanagement bis zur Mieterkommunikation, von der planerischen Ausrichtung auf energetische Effizienz und Förderfähigkeit bis zur tatsächlichen Umsetzung. Getrimmt auf höchstmögliche Kosteneffizienz, gute Qualität und den Geist, sich stetig weiterentwickeln zu müssen. Gemeinsam mit der österreichischen Rhomburg Bau Gruppe wurde daraufhin Anfang 2022 das Joint-Venture RENOWATE gegründet, das die Anforderungen vereinen und einen ganzheitlichen Lösungsansatz entwickeln sollte.

## Was verstehen Sie unter serieller Sanierung?

Die serielle Sanierung schafft es, technologischen Fortschritt und Innovation auf die Baubranche zu übertragen, um in kurzer Zeit ein Gebäude effizient

ent zu dekarbonisieren. Das Konzept der seriellen Sanierung basiert auf Serialisierung, Digitalisierung und End-to-end-Prozessen, um aus der Kombination von vorgefertigten Fassadenmodulen und einer gewerkeübergreifenden, integrierten Planung den Zeit- und Kostenaufwand gegenüber der traditionellen Sanierung erheblich zu senken.

## Welche Vorteile bietet die serielle Sanierung?

Die serielle Sanierung bietet eine Vielzahl von Vorteilen, die sowohl für die Bewohner:innen als auch für die Effizienz des gesamten Sanierungsprozesses von großer Bedeutung sind. Erstens ermöglicht die serielle Sanierung eine schnelle Modernisierung von Gebäuden. Durch die industrielle Vorfertigung der neuen Gebäudehülle kann der Sanierungsprozess beschleunigt werden, was zu einer zügigen Aktualisierung und Verbesserung der Gebäudestruktur führt. Ein weiterer entscheidender Vorteil besteht darin, dass die Sanierung im bewohnten Zustand durchgeführt werden kann. Dies bedeutet, dass die Bewohner:innen während des Sanierungsprozesses in ihren Wohnungen bleiben können, was nicht nur den Komfort, sondern auch die Kontinuität des täglichen Lebens erheblich verbessert. Die verkürzte Sanierungszeit führt zu einer spürbaren Entlastung der Bewohner:innen. Im Vergleich zu konventionellen Sanierungsmethoden, die oft mit langen Bauzeiten verbunden sind, minimiert die serielle Sanierung die Störungen und Unannehmlichkeiten für die Bewohner:innen erheblich. Dies trägt dazu bei, die Belastung während des Modernisierungsprozesses zu reduzieren. Ein weiterer Pluspunkt liegt in der ortsunabhängigen und industriellen Vorfertigung der neuen Gebäudehülle. Durch diese Methode können relevante Einsparungen bei Kosten, Ressourcen und Zeit erzielt werden. Die standardisierte Produktion in einer kontrollierten Umgebung ermöglicht eine effiziente Nutzung von Ressourcen und minimiert Verschwendung. Zudem trägt die Industrialisierung des Sanierungsprozesses dazu bei, dass die Qualität der durchgeführten Arbeiten auf einem hohen Niveau gehalten wird. Im Ergebnis entsteht ein hocheffizientes Haus, das Neubauanforderungen entspricht – und das in kurzer Zeit zu fairen Kosten.



Der promovierte Jurist und studierte Volkswirt Dr. Volker Wiegel hat zu Beginn seiner Karriere in der Frankfurter Kanzlei Sullivan & Cromwell LLP M&A-Transaktionen und Börsengänge begleitet, bevor er 2013 zu seinem vormaligen Lieblingsmandanten, der LEG Immobilien SE, wechselte – zunächst als Leiter der Rechtsabteilung und General Counsel der Gesellschaft. Seit 2019 verantwortet Wiegel als operativer Vorstand alles, was mit den rund 170.000 Wohnungen der LEG, die fast 500.000 Menschen ein Zuhause geben, zu tun hat – von der Vermietung über die laufende Bewirtschaftung, Modernisierung und Quartiersentwicklung bis zur Energieversorgung. Neben seinem Tagesgeschäft treibt Wiegel mit einer Reihe von Start-ups der LEG und ihrer Partnerunternehmen innovative Lösungen für die Digitalisierung und Dekarbonisierung der Wohnungswirtschaft voran.