

Sanierungsmusterfahrplan für ein großes Mehrfamilienhaus

Baualtersklasse 1860 - 1918



1. Eckdaten zum Gebäudetyp und Fahrplan



Merkmale¹

beheizte Wohnfläche	ca. 754 m ²
Hüllfläche	ca. 839 m ²

Heizwärmebedarf

laut Urzustand	123 kWh/m ² · Jahr
nach Vollsaniierung	17 kWh/m ² · Jahr
Einsparpotenzial	106 kWh/m ² · Jahr

Die Wohngebäude im Stadtgebiet Göttingen lassen sich in **28 repräsentative Gebäudetypen** einteilen². Der vorliegende Fahrplan gehört zum Typ 24.

Baualtersklasse	Einfamilienhaus	Reihenhaus	Mehrfamilienhaus	Großes Mehrfamilienhaus
bis 1859	Typ 1	-	Typ 16	-
1860 - 1918	Typ 2	Typ 9	Typ 17	Typ 24
1919 - 1948	Typ 3	Typ 10	Typ 18	Typ 25
1949 - 1957	Typ 4	Typ 11	Typ 19	Typ 26
1958 - 1968	Typ 5	Typ 12	Typ 20	Typ 27
1969 - 1978	Typ 6	Typ 13	Typ 21	Typ 28
1979 - 1983	Typ 7	Typ 14	Typ 22	-
1984 - 1994	Typ 8	Typ 15	Typ 23	-



Hier geht es zu den anderen Fahrplänen: goe.de/sanierungsfahrplaene

Der Fahrplan gibt Ihnen eine erste Orientierung, welche energetischen und finanziellen Vorteile die Sanierung Ihres Gebäudes hat. Die **Energieagentur Region Göttingen e.V.** unterstützt Sie dabei, den richtigen Weg von der Planung bis zur Umsetzung Ihrer Maßnahmen zu finden (Kontaktdata finden Sie auf der letzten Seite).

Vorteile von nachhaltigen Sanierungen:

- Energiekosten reduzieren
- Unabhängigkeit von schwankenden Energiepreisen
- Immobilienwert erhöhen
- Wohnkomfort verbessern
- Bausubstanz erhalten
- Treibhausgase einsparen

Der Sanierungsmusterfahrplan ist **kein Ersatz** für eine **individuelle Energieberatung**.

Die Analyse bezieht sich **nur auf Heizwärme**, d.h. Energiebedarfe für Warmwasser und Strom sind nicht berücksichtigt.

Das Einsparpotenzial von **106 kWh/m² · Jahr** entspricht ca. 160 Waschgängen.

Durch achtsames **Nutzungsverhalten** kann zusätzlich viel Heizwärme eingespart werden.

¹ Für diesen repräsentativen Wohngebäudetyp wurden die Kennwerte von dem Gebäude mit der Kennung GMH_B aus der Studie „Deutsche Wohngebäudetypologie. Beispielhafte Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz von typischen Wohngebäuden“ aus dem Jahr 2015 vom Institut Wohnen und Umwelt herangezogen (siehe konkretes Beispielgebäude auf dem Bild).

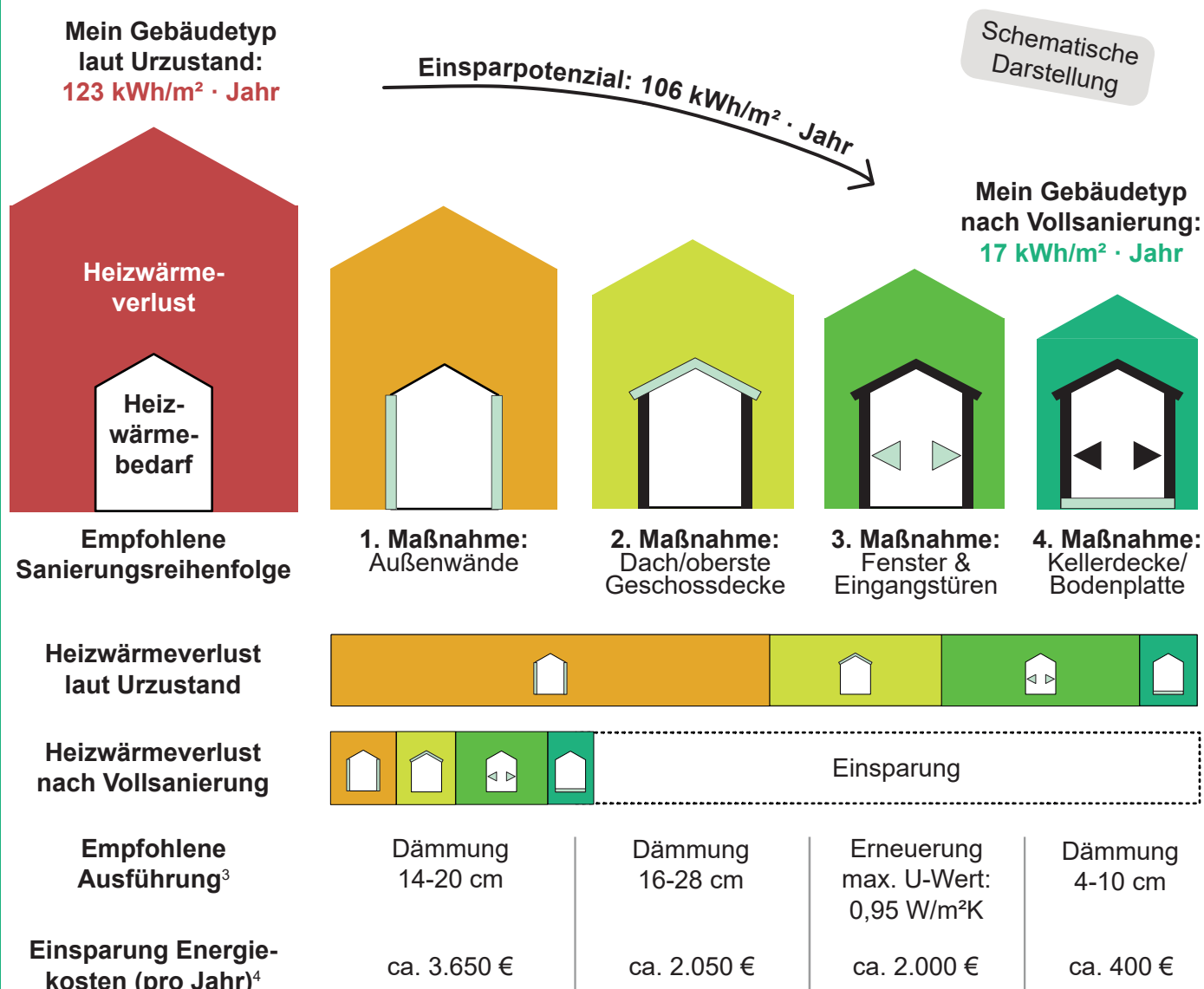
² Die Einteilung basiert auf der Studie vom Institut Wohnen und Umwelt (siehe Fußnote 1). Das Einfamilienhaus und Reihenhaus beinhalten ein bis zwei, das Mehrfamilienhaus drei bis zwölf und das große Mehrfamilienhaus 13 oder mehr Wohneinheiten. Gebäude, die nach 1994 entstanden sind, werden nicht berücksichtigt.

2. Sanierungsmaßnahmen und Einsparpotenziale

Wie kann ich meinen Heizwärmeverlust reduzieren?

Wärme geht aufgrund einer **schlechten Isolierung der Gebäudehülle** verloren. Der **Heizwärmeverlust** ist in der folgenden Abbildung unterschiedlich farbig dargestellt. Er ist die Differenz zwischen der Energie, die in das Gebäude eingesteckt wird und dem Heizwärmebedarf im kleinen weißen Haus. Der Heizwärmebedarf entspricht dabei der Energiemenge, die benötigt wird, um in den Räumen eine angenehme Wärme bereitzustellen. Der Heizwärmeverlust wird von den Bewohner*innen **bezahlt, obwohl kein Nutzen daraus gezogen wird**. Nachhaltige Sanierungsmaßnahmen helfen den Verlust zu reduzieren. Dabei gilt: Je weniger Verlust, desto besser. Ein **Restverlust bleibt** jedoch auch nach Vollsanierung noch vorhanden.

Bauteile mit den **anteilig größten Verlusten** sollten **zuerst saniert werden**, da hierüber die größten Einsparungen erzielt werden können. Zusätzlich sollte berücksichtigt werden, welche Kosten sich schnell amortisieren. Grundsätzlich sollte bei jeder Sanierungsmaßnahme ein **möglichst hoher Energiestandard** realisiert werden. Wenn die gesamte Gebäudehülle saniert wurde, kann das grüne rechte Haus mit dem geringsten Restverlust erreicht werden. Die Reihenfolge der Maßnahmen baut nicht zwingend aufeinander auf.



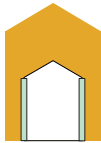
Weniger Energie verlieren und pro Jahr **86 % Heizwärme** und **ca. 8.100 € Energiekosten einsparen**.
Hinweis: Die Gaspreise werden in Zukunft ansteigen, was direkten Einfluss auf die Energiekosten haben wird.⁵ Hierdurch werden die tatsächlichen Einsparungen voraussichtlich noch höher ausfallen.

³ Die Sanierungsempfehlungen orientieren sich an den Vorgaben der Bundesförderung für effiziente Gebäude (Stand: 4. Quartal 2025). Für die fachgerechte Ausführung übernimmt die Stadt Göttingen keine Gewähr.
⁴ Für die Berechnungen wurden Energiekosten in Höhe von 10,98 Cent/kWh zugrunde gelegt (entspricht dem Gaspreis 2025 der Stadtwerke Göttingen AG).
⁵ Siehe: <https://www.energiewechsel.de/KAENEf/Redaktion/DE/Dossier/co2-preis.html>

Zusätzliches Einsparpotenzial durch effizientere Nutzung der Wohnfläche: Die CO₂-Emissionen pro Person hängen von der Anzahl der Bewohner*innen des Gebäudes ab. Durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen können wenig oder nicht-genutzte Räume wieder aktiviert und die Anzahl der Bewohner*innen erhöht werden, was die CO₂-Emissionen pro Person senkt.

Welche groben Kosten erwarten mich?

Die Kosten werden jeweils auf Basis aktueller Baupreise in Brutto angegeben und sind nicht bindend.⁶ Die Kostenspannen beinhalten ausschließlich die energetisch relevanten Bauteile inklusive Montage, d.h. es sind keine Kosten für die Baubegleitung berücksichtigt. Die Kostenschätzung bezieht sich auf den **Urzustand des Gebäudes**. In der Regel wurden bereits einige Sanierungsmaßnahmen in der Vergangenheit umgesetzt, wodurch die hier angegebenen Kosten nicht mehr komplett investiert werden müssen. Dämmstoffe, Techniken und Kosten werden sich in den kommenden Jahren weiterentwickeln. Natürliche Dämmstoffe sind vorzuziehen. Lassen Sie sich zusätzlich eine **individuelle Kostenschätzung** von einem* Fachplaner*in erstellen, um die Werte zu konkretisieren.

	1. Maßnahme	2. Maßnahme ⁷		3. Maßnahme	4. Maßnahme	
						
	Außenwände	Dach	oberste Geschossdecke	Fenster & Eingangstüren	Kellerdecke	Bodenplatte
Hüllfläche	305 m ²	232 m ²	164 m ²	138 m ²	164 m ²	164 m ²
Kosten pro m²	180-290 €	330-435 €	75-145 €	685-960 €	55-80 €	115-160 €
Kostenspannen (gerundet)	55.000-89.000 €	76.000-101.000 €	12.000-24.000 €	95.000-133.000 €	9.000-13.000 €	19.000-26.000 €

Zu welchem Zeitpunkt sollte ich meine Heizung erneuern?

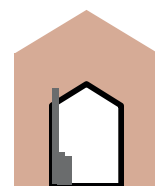
Grundsätzlich wird empfohlen **von außen nach innen zu sanieren**, d.h. zuerst den Wärmebedarf durch die Dämmung der Gebäudehülle zu reduzieren und im Anschluss die Leistungsfähigkeit der Heizung am tatsächlichen Bedarf auszurichten. Die Reihenfolge ist jedoch vom Heizungsalter und dem aktuellen Sanierungsstand des Gebäudes abhängig. Falls bereits vor den Dämmmaßnahmen die Heizung erneuert wird, sollte darauf geachtet werden, dass die Dimensionierung zum zukünftigen Heizwärmebedarf passt.

Falls möglich, empfehlen wir, Ihr Gebäude an ein zentrales **Fern- oder Nahwärmenetz** anschließen zu lassen.⁸ Informationen zum Fernwärmenetz und dem aktuellen Fernwärmepreis finden Sie auf der Homepage der Stadtwerke Göttingen AG.⁹ Um ein Angebot für einen Anschluss zu erhalten, kann das dort aufgeführte Anfrageformular ausgefüllt werden. Falls für Ihr Gebiet kein Netzausbau vorgesehen ist, muss eine **dezentrale Einzelversorgung** vorgenommen werden. Hierfür sollte eine Wärmequelle auf Basis erneuerbarer Energien genutzt werden.

Detaillierte Informationen zur zukünftigen Wärmeversorgung im Stadtgebiet erhalten Sie aus den Ergebnissen der **kommunalen Wärmeplanung** der Stadt Göttingen. Näheres zum Projekt sowie weiterführende Informationen zum Thema Heizen erhalten Sie auf der zugehörigen Projekthomepage unter:



goe.de/heizen



⁶ Vgl. Baupreisindex 2025.

⁷ Die Kosten beziehen sich auf ein Steildach (linke Spalte) und ein begehbares Dachgeschoss (rechte Spalte).

⁸ Gründe hierfür u.a. keine Zusatzkosten bei Verschärfung der Abgasvorschriften, hoher Wirkungsgrad, Hausanschlussstation ist geräuscharm, sauber und sicher, keine Gefahr für Brand, Vergiftung oder Explosion, Platz sparend und der CO₂-Ausstoß wird gegenüber getrennter Erzeugung stark gesenkt.

⁹ Siehe stadtwerke-goettingen.de/produkte/fernwaerme/

3. Unterstützungsangebote - Jetzt starten!

Was empfiehlt der fachliche Blick von außen?

Die **Energieagentur Region Göttingen e.V. (EARG)** als gemeinnütziger Verein, zu dessen Trägerschaft unter anderem die Stadt Göttingen zählt, berät Sie unabhängig und neutral zu den Themen nachhaltige Sanierung, Nutzung erneuerbarer Energien und Energiesparen. Wenn Sie ganz am Anfang stehen, kann die EARG Ihnen zur weiteren Orientierung und als konkreten ersten Schritt eine Energieberatung der Verbraucherzentrale vermitteln. Den genauen energetischen Stand Ihres Gebäudes sowie detailliertere Sanierungsempfehlungen können Ihnen Energie-Effizienz-Expert*innen in einer vertiefenden Beratung aufzeigen.¹⁰ Die Erkenntnisse der Beratung werden in einem individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP) festgehalten. Die Einbindung von Energie-Effizienz-Expert*innen ist in vielen Fällen Voraussetzung für die Beantragung von Fördergeldern des Bundes. Der iSFP kann zudem Ihre Förderquote erhöhen. Energieberatungsangebote reichen von einer grundlegenden Orientierung bis zur detaillierten Planung und Begleitung. Bei der Suche nach der passenden Beratung unterstützt Sie die EARG gerne. Auf der Homepage der Stadt Göttingen werden zudem weitere **Beratungsangebote** aufgeführt.



earg.de



goe.de/beratung

Welche Fördermöglichkeiten gibt es?

Die Energieagentur Region Göttingen e.V. gibt neben der Vermittlung von Beratungsangeboten ebenfalls Informationen zu Fördermöglichkeiten des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (**BAFA**), der Kreditanstalt für Wiederaufbau (**KfW**) und des städtischen Förderprogramms **KlimaFonds Göttingen**. Der KlimaFonds Göttingen leistet finanzielle Unterstützung bei nachhaltigen Sanierungen und weiteren Klimaschutz- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen. Sanierungskosten sind zusätzlich steuerlich abzugsfähig. Nähere Informationen zu den Förderprogrammen finden Sie unter



foerderdatenbank.de



goe.de/klimafonds

Welche begleitenden Maßnahmen sind darüber hinaus sinnvoll?

Im Zuge einer nachhaltigen Sanierung empfiehlt es sich, auch die Nutzung der Wohnflächen in den Blick zu nehmen. Kann zusätzlicher Wohnraum durch An-, Aus- oder Umbau geschaffen werden? Haben sich die Bedarfe der Bewohner*innen verändert, nachdem beispielsweise Kinder ausgezogen sind? Können Grundrisse umgestaltet oder Umzugsalternativen angeboten werden, um den Wohnraum effizienter zu nutzen? Kostenfreie organisatorische und architektonische Beratung zu den Themen Umbau, Umzug oder gemeinschaftliches Wohnen für Bewohner*innen und Eigentümer*innen gibt es bei der **Wohnraumagentur** der Stadt Göttingen.

Um Ihr Haus auf **Starkregen** vorzubereiten, gibt es ein kostenloses Beratungsangebot von den Göttinger Entsorgungsbetrieben sowie eine Förderung über den KlimaFonds Göttingen.



goe.de/wra



goe.de/starkregen

Impressum

Sie haben Fragen zum Inhalt des Fahrplans?

Stadt Göttingen, Referat für Nachhaltige Stadtentwicklung
Ronja Brünjes
r.bruenjes@goettingen.de | 0551/400 3793

Sie haben Fragen zum KlimaFonds Göttingen?

Stadt Göttingen, Referat für Nachhaltige Stadtentwicklung
Rico Wenderoth
r.wenderoth@goettingen.de | 0551/400 4098

Sie haben Fragen zu einer Sanierung?

Energieagentur Region Göttingen e.V.
Jonas Licht und Bernd Sander
beratung@energieagentur-goettingen.de | 0551/400 3939

Sie haben Fragen zur Wohnraumoptimierung?

Stadt Göttingen, Wohnraumagentur
Johanna Kliegel
j.kliegel@goettingen.de | 0551/400 2883

¹⁰ Eine Übersicht zu regionalen Energie-Effizienz-Expert*innen können Sie hier finden: www.energie-effizienz-experten.de