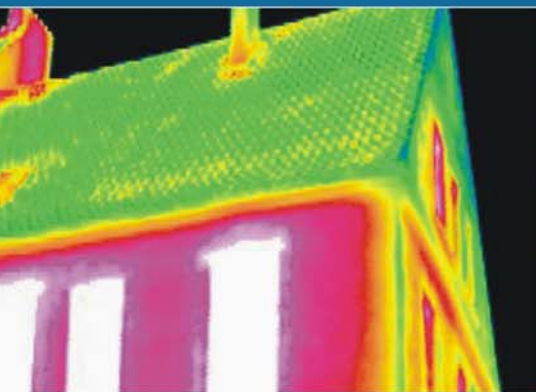




# ARBEITSKREIS "WOHNEN IN MÜNSTER"

Dokumentation der  
11. Sitzung am 24. März 2009



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009



## Inhalt

<b>1. Einführung.....</b>	<b>5</b>
<b>2. Schwerpunktthema: Klimaschutz und energetisches Bauen .....</b>	<b>6</b>
2.1. Klimaschutz und Klimawandel – Herausforderungen an die Stadtentwicklung und den Städtebau.....	6
2.2. Gesamtkonzept Altbausanierung im Kontext des Klimaschutzes.....	9
2.3. Modellüberlegungen und gute Beispiele aus der Praxis - Energetische Projekte des Neubaus und des Bestandes.....	14
<b>3. Rückblick: Initiativen des AK Wohnen in Münster .....</b>	<b>24</b>
3.1. Fachtagung „Neue Perspektiven zum Wohnen im Bestand“ 2008 .....	24
3.2. Steuerrechtsinitiative des Ak Wohnen in Münster .....	25
3.3. Interfraktioneller Arbeitskreis zur Ausrichtung der Wohnungspolitik ...	25
<b>4. Verschiedenes.....</b>	<b>26</b>
4.1. AK goes public.....	26
4.2. Aktuelles zum Wohnungsmarkt in Münster – Bericht.....	26
4.3. Themenvorschlag: Quartiere mit heterogenen Eigentümerstrukture ....	28
<b>5. Fazit und Ausblick .....</b>	<b>29</b>
<b>6. Teilnehmende des 11. AK.....</b>	<b>30</b>

Abbildungs- und Quellennachweis: Die dargestellten Abbildungen, Fotos und Diagramme wurden, sofern nicht anders gekennzeichnet, von den jeweiligen Referenten bereitgestellt.

## Impressum

### Veranstalter und Geschäftsführung des AK „Wohnen in Münster“



Stadt Münster  
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung,  
Verkehrsplanung

Ansprechpartnerin: Dr. Helga Kreft-Kettermann

### Moderation und Dokumentation



BPW Hamburg  
Stadtplanung Forschung Beratung  
Elke Pahl-Weber

Bearbeitung: Prof. Dipl. Ing. Elke Pahl-Weber, Dipl. Ing. Nicoletta Rehsöft



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009



## 1. Einführung

„Strategische Wohnstandortentwicklung“ wird in Münster als städtisches Handlungsfeld etabliert, um sich den abzeichnenden Herausforderungen am Wohnungsmarkt frühzeitig und strategisch orientiert zu stellen. Der Arbeitskreis „Wohnen in Münster“ bietet seit 2004 die Plattform, um im Expertenkreis die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt zu reflektieren und bei der Gestaltung der künftigen Wohnungs- und Baulandpolitik der Stadt und damit der Profilierung des Wohnstandortes Münster mit zu wirken. Den zentralen Rahmen für die Zusammenarbeit bildet seit 2006 das „Bündnis für Wohnen“, in dem von allen Arbeitskreismitgliedern die Leitlinien, Ziele und Aufgaben des Arbeitskreises verbindlich festgelegt wurden.

Die elfte Sitzung des Arbeitskreis Wohnen in Münster findet in den Räumen der Wohn- und Stadtbau statt. „Zur Zeit bauen wir sehr viele Wohnungen, gerade im preiswerten Wohnraumsegment“, gibt Herr Nottenkemper einen Einblick in die aktuellen Aktivitäten der städtischen Wohnungsbaugesellschaft. 2009 beginnt die Wohn- und Stadtbau den Bau von 180 Wohneinheiten, 130 davon öffentlich gefördert, darunter z.B. das Projekt Schulstraße. Für diese Bauvorhaben konnten sehr gute Ausschreibungsergebnisse erzielt und günstige Darlehen abgeschlossen werden (zu 2 % bzw. 2,4 %), so dass die höchste Eigenkapitalverzinsung seit Jahren erreicht werden kann (3,8 % in 10 Jahren). Auch die sehr positive Resonanz auf der letzten Messe zeigt, dass sich der Wohnungsmarkt nach einer kleinen „Delle“ der letzten Jahren aktuell erholt und gerade auch die Nachfrage nach Eigenheimen wieder zunimmt. „Es lohnt sich, machen sie mit!“, wendet sich Herr Nottenkemper an den Arbeitskreis.

„Das ist doch ein gute Nachricht: Es gibt etwas zu bauen, packen wir es an!“ greift Frau Prof. Pahl-Weber den Faden auf. Themenschwerpunkt der 11. Sitzung sind Anforderungen des Klimaschutzes an Stadtentwicklung und Städtebau sowie Chancen des energetischen Bauens. Den Einstieg liefert ein Schwerpunktreferat zum Thema ‚Klimaschutz und energetisches Bauen‘ des Amtes für Grünflächen und Umweltschutz‘ der Stadt Münster sowie Werkstattberichte der Wohn- und Stadtbau, bei der energetische Sanierungen verstärkt in den Mittelpunkt der Bestandspflege rücken. „Dies ist eine unserer Zukunftsaufgaben, die gemeinsam angepackt werden muss“, appelliert Herr Nottenkemper. Der zweite Teil der Sitzung widmet sich Initiativen und Fragestellungen des Arbeitskreises sowie aktuellen Informationen zum Wohnungsmarkt. Im Rückblick auf die erfolgreiche Fachtagung 2008 wird diskutiert, wie die Öffentlichkeitsarbeit des Arbeitskreises verstetigt werden kann. Geplant sind weitere Aktivitäten, um auch die breite Öffentlichkeit für die Zukunft des Bauens und Wohnens in Zeiten des demografischen Wandels zu sensibilisieren. Es wird über den Arbeitsstand der Steuerrechtsinitiative des AKs berichtet, über den interfraktionellen Arbeitskreis zur Wohnungspolitik, zum neuen Mietspiegel sowie zur Neuausrichtung der Wohnraumförderung des Landes NRW.

Ein breit gefächertes Programm, das mit seinem starken Praxisbezug viele interessante Diskussions- und Ansatzpunkte für die 34 Teilnehmer bietet!





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009

## 2. Schwerpunktthema: Klimaschutz und energetisches Bauen

In seiner elften Sitzung widmet sich der Arbeitskreis Wohnen in Münster einem der Zukunftsthemen der Bestandserneuerung und Stadtentwicklung: dem energetischen Bauen. Frau Prof. Pahl-Weber leitet das Thema mit einem Überblick über Rahmenbedingungen des Klimawandels ein. Herr Bruns vom Amt für Grünflächen und Umweltschutz informiert über gesamtstädtische Ansätze der Stadt Münster zum Klimaschutz. Anhand von Projekten der Wohn- und Stadtbau werden die Möglichkeiten energetischen Bauens ganz konkret auch hinsichtlich ihrer Einsparpotenziale und Kostenaufwandes betrachtet.



Venedig bei Hochwasser

### 2.1. Klimaschutz und Klimawandel – Herausforderungen an die Stadtentwicklung und den Städtebau (Prof. Elke Pahl-Weber)

#### Klima und Stadtentwicklung – eine eindimensionale Relation?

In Zukunft sollen Hochwassertore Venedig vor den regelmäßigen Überflutungen retten. Der traditionelle Hochwasserschutz der Venezianer - die Gummistiefel und Stege - wird nicht mehr lange ausreichen. Folgt man den climate change Prognosen, müssten diese Flutschutzttore jedoch bereits in zehn Jahren bei jeder Flut geschlossen sein, um die Stadt zu schützen. Spätestens dann wird die Lagune ökologisch nicht mehr vital sein können. Das Geld, das Venedig in den Hochwasserschutz steckt, fehlt bereits heute für andere Vorhaben. Das Beispiel zeigt: Sich auf den Klimawandel einzustellen, ist kein eindimensionales Thema, das ausschließlich mit technischen Möglichkeiten gelöst werden kann.



Leitbild 3 „Ressourcen bewahren – Kulturlandschaften gestalten“

Quelle: www.bbr.bund.de

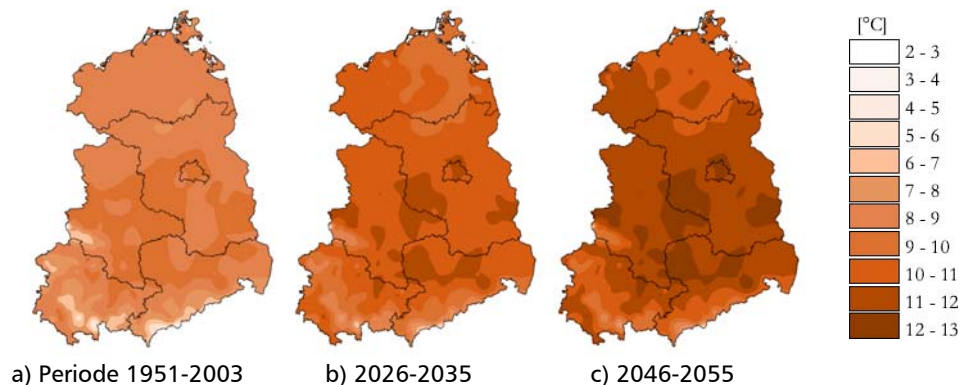
„Ressourcen bewahren – Kulturlandschaften gestalten“ – ist eines der Leitbilder der Bundesraumordnung. Die Gegend um Münster ist dargestellt als sub-urbaner, verstärkter Raum im Einflussbereich eines Flusses, in denen in Zukunft mit Anforderungen an den Hochwasserschutz zu rechnen ist. Wie wird sich der Klimawandel auf Münster auswirken?

#### Auswirkungen des Klimawandels

Prognosen gehen davon aus, dass die mittlere Temperatur weltweit um 2 °C ansteigen wird, am stärksten auf der Nordhalbkugel. Das Potsdam Institut für Klimaforschung prognostiziert sogar einen Temperaturanstieg in Deutschland um 10 bis 13 °C im Mittel. Gleichzeitig werden im Sommer verstärkt Trockenperioden und im Winter verstärkt Regenereignisse auftreten, und zwar räumlich stark differenziert. Starkregenereignisse in Flusslagen werden in Zukunft deutlich zunehmen.

#### Anstieg der Jahresmitteltemperatur, Prognose

Quelle: Potsdam-Institut für Klimaforschung: „Die Ertragsfähigkeit ostdeutscher Ackerflächen unter Klimawandel“, 2008



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009



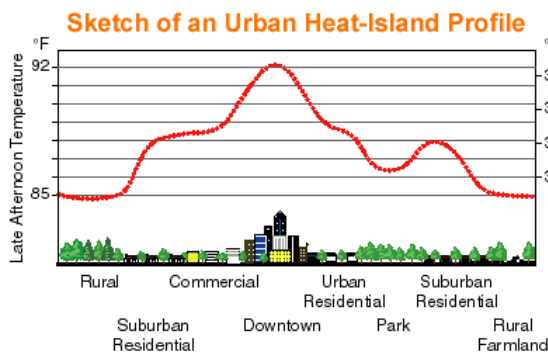
## Anforderungen an Raum-, Stadt- und Quartiersplanung

Handlungserfordernisse ergeben sich einerseits auf fachplanerischer Ebene, z.B. hinsichtlich des Hochwasser- und Küstenschutzes (Hochwassergefahr, Sturmflutrisiko) und der Wasserwirtschaft (sinkende Grundwasserpegel, Versorgungsunsicherheit). Aber auch an die Bereiche des Städtebaus und der Stadtplanung stellt der Klimawandel Anforderungen, u.a. durch Überwärmung und mangelnde Durchlüftung von Innenstädten, zu gering bemessene Kanalisationen oder geänderte Nutzungseinschränkungen (Nagel: „Auf dem Weg zu einer nationalen Anpassungsstrategie an den Klimawandel“, 2008).

Es hat sich gezeigt, dass z.B. das Problem der „Hitzeinseln“ in Städten entscheidend von der baulichen Dichte und der Stellung und Beschaffenheit der Gebäude abhängt. Allein in der letzten Wärmeperiode sind Tausende von Menschen gestorben, deutlich mehr als üblicherweise. Bisher war man der Meinung, dem Hitzestau in Städten durch Kaltluftschneisen entgegenwirken zu können. Inzwischen hat sich gezeigt, dass diese Schneisen nur in besonderen regionalen Situationen wirksam sind (z.B. in Stuttgart). Eine zentrale Bedeutung für die städtische Erwärmung spielt die bauliche Dichte einer Stadt, aber auch deren städtebauliche Grundstruktur, architektonische Details wie



**Bestand qualifizieren – Technische Innovationen nutzen** Beispiele für erneuerbare Energien und dezentrale Versorgungsinfrastruktur (Fotovoltaik, Blockheizkraftwerk)



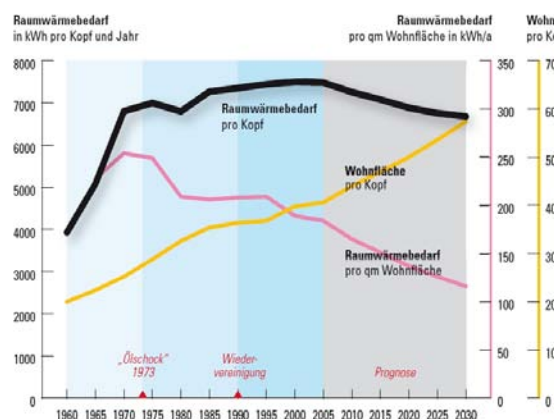
Techniken der Energiegewinnung und Versorgungsinfrastruktur. Die Entwicklung neuer Lösungen in Verknüpfung von Stadtplanung, Architektur und Technik ist gefragt sowie die Verzahnung von Bau- und Energietechnik mit der Stadtforschung.

**Hitzeinseln in Abhängigkeit von der baulichen Dichte**

Quelle: Diplomarbeit Jens Rogée, Betreuung Prof. Dr. Scherer, Prof. E. Pahl-Weber, TU Berlin 2008

## Hemmnisse für eine klimagerechte Stadtentwicklung

Die Chancen energetischer Stadtentwicklung sind eng verknüpft mit Fragen des Wachstums und des Wohlstandes. So nahm die Wohnfläche pro Kopf in den letzten Jahrzehnten so stark zu, dass der Raumwärmebedarf pro Kopf in etwa gleich blieb - obwohl in Folge des Ölpreisschocks in den 70er und der Förderprogramme in den 90er Jahren der Verbrauch pro qm stark zurückging.



**Raumwärmebedarf und Wohnflächeninanspruchnahme**



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

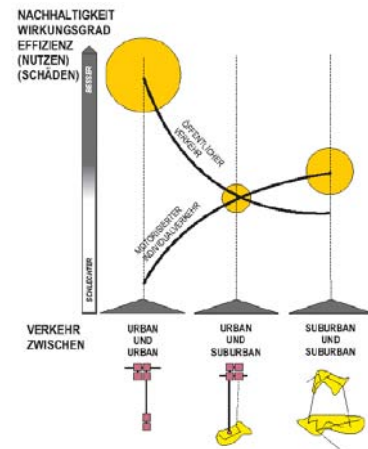
Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009

## Nachhaltige Siedlungsstrukturen

Quelle: Winning „Innenstadtorientierte Verkehrsentwicklung - Gedanken zur Situation in Regensburg“ 2008

Starken Einfluss auf den Energiebedarf hat auch die Entwicklung des motorisierten Individualverkehrs, er ist einer der größten Negativfaktoren. Die Schaffung nachhaltiger Siedlungsstrukturen, die Wohnen und Arbeiten besser miteinander verknüpft, Verkehr vermeidet und die Nutzung des Umweltverbundes fördert, ist von entscheidender Bedeutung.

Hier weist Münster bereits vorbildliche Strukturen auf.



## Osnabrück – Projekt „sun area“

Die Stadt Osnabrück zeigt, wie über die Betrachtung von Einzelgebäuden hinaus die Frage des Klimaschutzes auf städtischer Ebene behandelt werden kann. Ziel war die Optimierung der Energieversorgung durch stärkere Nutzung von Solarenergie. Im gesamten Innenstadtbereich wurde untersucht, auf welchen Dächern Solarenergie genutzt werden kann. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass theoretisch der gesamte Energiebedarf der Innenstadt durch Solarenergie

gedeckt werden kann. Der Umsetzung dieses theoretischen Potenzials stehen jedoch etliche Hemmnisse, z.B. Eigentumsverhältnisse oder Realisierungskosten, entgegen.

## Sun area - Osnabück

[www.osnabrueck.de](http://www.osnabrueck.de)

## Zusammenfassung

Klimaschutz und Klimawandel sind Zukunftsthemen, die neue Anforderungen an die Planung auf gesamtstädtischer Ebene und im Quartier stellen:

- Systemischer Ansatz von technischer Innovation und Städtebau und dabei den Fokus auf die Bestandsentwicklung legen
- Vulnerabilitäten gesamtstädtisch bestimmen und beobachten, quartierspezifische Handlungskonzepte erarbeiten und umgesetzte Ergebnisse in das gesamtstädtische Monitoring aufnehmen
- Quartierspezifische städtebauliche Strukturen im Hinblick auf Klimaschutz bewerten, Handlungskonzepte tailor-made erarbeiten und dabei die Eigenarten bewahren, weiterentwickeln und neu justieren
- Förderprogrammatik energetischer Stadtumbau auf Quartiersebene ansetzen
- Breiter Informations- und Wissenstransfer auf gesamtstädtischer und Quartiersebene; auch neue Informationsmedien (Quartiersplattformen) nutzen und Mitwirkungsbereitschaft fördern

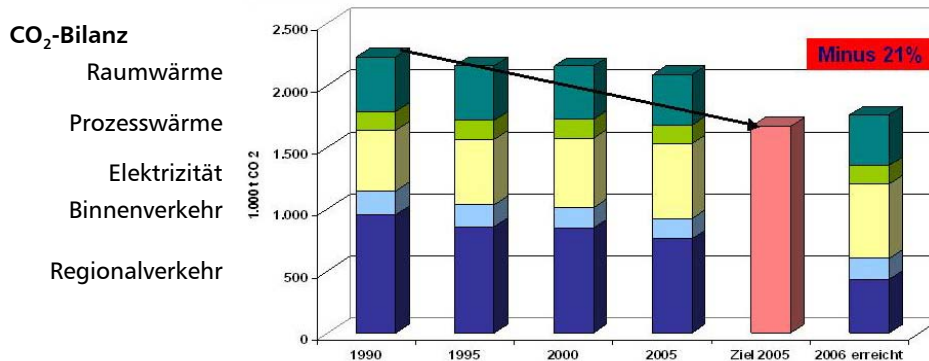


## 2.2. Gesamtkonzept Altbausanierung im Kontext des Klimaschutzes (Herr Bruns, Amt für Grünflächen und Umweltschutz, Stadt MS)

Mit seinem Grünsystem, das über 40 Jahre alt ist und dem Aasee als „grüne Lunge“ ist Münster vergleichsweise gut auf den Klimawandel eingestellt. Aber heute geht es nicht um die Frage, welche Rolle die Grünordnung im Rahmen des Klimawandels spielen kann. Das Thema ist die Altbausanierung in Münster.



Der Aasee als natürliche Kaltluftschneise



### Klimaschutz in Münster – Kontinuität seit mehr als 15 Jahren

Die Klimaschutzdiskussion in Münster begann 1990 mit einem Ratsantrag in dessen Folge 1992 ein Beirat gebildet wurde, der einen Energie- und Klimabericht erarbeitete. 1995 setzte sich die Stadt das Ziel, in den nächsten 10 Jahren den CO<sub>2</sub> Ausstoß um 25 % zu reduzieren. Sie trat dem Klima Bündnis e.V. bei, richtete eine Koordinierungsstelle für Klima und Energie ein und beschloss 1996 ein Handlungskonzept. 2005 wurde Bilanz gezogen: Nur 15 Jahre nach dem ersten Ratsantrag konnte eine CO<sub>2</sub> Reduktion um 21 % erreicht werden. Diese erfolgreiche Bilanz soll mit dem neuen Klimaschutzprogramm 2008 fortgesetzt werden.

### Gesamtkonzept Altbausanierung in Münster

Das Altbausanierungskonzept von 1997 basiert auf einem Netzwerk von Elementen. Ziel ist eine breite Information der Bevölkerung sowie eine gezielte Förderung von Maßnahmen im Altbaubereich. Die Energieberater vor Ort spielen dabei eine zentrale Rolle. Sie erstellen das Energiegutachten, das die Basis für das „Netzwerk für Altbausanierung“ darstellt.



Elemente des Netzwerkes Altbausanierung

### Beeinflussungsfaktoren der CO<sub>2</sub> Bilanz

#### Emissionssteigernde Faktoren

- Zuwachs an Wohnungen und Wohnfläche: 19 % seit 1990
- Immer mehr Single-Haushalte (von 2,25 auf 1,93 Pers./ WE)
- Stark steigende Elektro-Ausstattung (Haushalt und Büro)
- Wachstumstrend Strom (+43 %) trotz verbesserter Emissionsfaktoren (-13 %) nicht gestoppt

#### Emissionsreduzierende Faktoren

- Neubau des Gas- und Dampfkraftwerkes
- Förderprogramm Altbausanierung und Niedrigenergiehaus-Standard
- Hoher Anteil u. Zuwächse Fernwärme, Blockheizkraftwerke, Erdgas
- ÖPNV-/ Fahrrad-Nutzung weiter gesteigert, Verbesserung der Kfz-Flotte





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009



## Förderrahmen

Fenster: U-Wert < 1,2  
W/m<sup>2</sup>K = 10 Euro/m<sup>2</sup>

Fenster: U-Wert < 1,0  
W/m<sup>2</sup>K = 20 Euro/m<sup>2</sup>

Dach: U-Wert < 0,20 W/m<sup>2</sup>K  
= 10 Euro/m<sup>2</sup>

Wand: U-Wert < 0,22  
W/m<sup>2</sup>K = 10 Euro/m<sup>2</sup>

Keller: U-Wert < 0,35  
W/m<sup>2</sup>K = 2 Euro/m<sup>2</sup>



## Richtpreise Energiepass

BAFA-Gutachten und bedarfsorientierter Energieausweis vor/ nach der Sanierung, Standard EFH: 420 € (Anteil Kunde)

Verbrauchsbasierter Energieausweis, inkl. Begehung, EFH/ kleines MFH: 70-100 €

Bedarfsorientierter Energieausweis, ohne Begehung auf Basis Wärmepass: 100-150 €

Bedarfsorientierter Energieausweis, ohne Energiegutachten: 200-250 €

Die Stadt Münster wurde von der Deutschen Umwelthilfe für ihre kontinuierliche Klimaschutzarbeit ausgezeichnet. Das Gesamtkonzept Altbausanierung sowie der Verkehr wurden dabei besonders hervorgehoben.

## Förderprogramm Altbausanierung

Mit dem Förderprogramm Altbausanierung sollen die ökonomischen und ökologischen Potenziale in der Altbausubstanz aktiviert werden: von 48.000 Wohngebäuden in Münster wurden ca. 70 % vor 1980 erbaut. Dies bedeutet ein CO<sub>2</sub> Einsparungspotenzial von 143.000 t pro Jahr und ein Sanierungspotenzial von ca. 1 Mrd. Euro.

Gefördert werden im Rahmen des Programms Altbausanierung Wohngebäude mit einer maximalen Wohnfläche von 150 m<sup>2</sup>, die vor 1984 erbaut wurden. Fördervoraussetzung ist ein Energiegutachten und ein Energieausweis. 1997 bis 2008 wurden mit Hilfe des Förderprogramms Altbausanierung:

- 2.300 Energiepässe ausgestellt
- 1.300 Wohngebäude saniert
- 5,3 Mio. Euro Fördermittel bewirkt
- 45,5 Mio. Euro Investitionsvolumen
- 635 Arbeitsplätze gesichert
- 8.700 t/ CO<sub>2</sub> vermieden

2009/ 10 wird das Förderprogramm im Rahmen des Konjunkturpaketes II von 100.000 auf 500.000 Euro pro Jahr aufgestockt (eine Verfünffachung der Mittel!). Insgesamt wird die Förderung mit Senkung des Baualters, Erhöhung der Förderhöchstgrenzen für Mehrfamilienhäuser und der Zuschüsse für Qualitätssicherung bei Neubauten stärker auf die Breitenförderung ausgerichtet. Für Sanierungen auf Niedrigenergiehaus-Standard wird ein zusätzlicher Bonus gewährt. Durch die Möglichkeit, mehrere Anträge pro Antragsteller bewilligen zu können, werden die Anforderungen der Wohnungswirtschaft stärker berücksichtigt.

## Energieausweis für Altbauten

Der Energieausweis wird von den Energieberatern im Rahmen des Energiegutachtens erstellt. Anders als sein Vorgänger („Wärmepass“) geht die Betrachtung über den Bedarf für Heizenergie hinaus und umfasst ein ganzheitliches Beratungskonzept.

Die Nachfrage nach Energiepässen ist groß, da sie bei der Vermietung gesetzlich verpflichtend und zudem Voraussetzung für die Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau bzw. die Stadt Münster ist. Insgesamt werden ca. 1/3 der Pässe für Gebäude ausgestellt, die nicht am Förderprogramm teilnehmen. Die Zahl der Energieberater ist stetig gestiegen, die Akquisition der Kunden erfolgt durch die Stadt. Für die Bürger entstehen durch den Energiepass nur geringe zusätzliche Kosten.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009



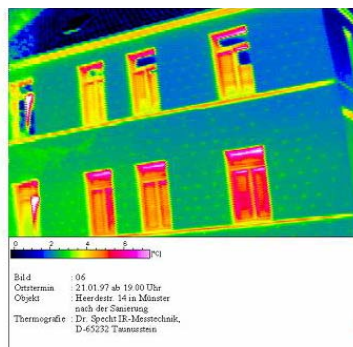
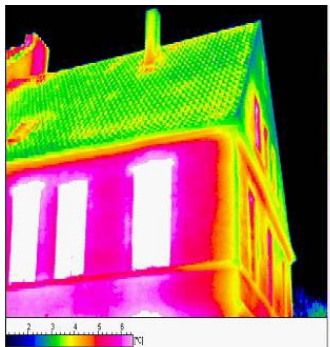
## Kooperationen

Für ihr Altbauanierungskonzept hat sich die Stadt Münster intensiv mit Handwerkern und Planern zusammengesetzt, um Probleme und Chancen der Altbauanierung zu erörtern (u.a. Fragen der Verglasung, Lüftung, Einsatz von PVC etc.). Anders als vor 15 Jahren ist die klimagerechte Altbauanierung heute kein isoliertes Thema der Stadt Münster mehr. Es wurden Partnerschaften gebildet und gemeinsame Initiativen gestartet, z.B. „Besser wohnen im Münsterland“ (HWK, Kreishandwerkerschaft, Kreise des Münsterlandes, Stadt Münster), „AltbauNeu“ (Land NRW, 16 Städte) oder „Handwerkspartner Altbau“ (Stadt Münster, Kreishandwerkerschaft, Handwerksbetriebe).

Seit 1996 wird kontinuierlich ein Energieberater-Netzwerk aufgebaut. Es besteht aus 25 Münsteraner Energieberatern und Architekten, die sich regelmäßig zum Erfahrungsaustausch treffen und gemeinsam Beratungsinhalte, Energiegutachten und Kosten für Energieausweise vereinbaren.

## Demonstrationsobjekt Heerdestraße

Der Jahrhundertwendebau Heerdestraße wurde auf Niedrighausstandard saniert und konnte dadurch 68 % des Energieverbrauches einsparen (von 214 kWh/m<sup>2</sup> a auf 67 kWh/m<sup>2</sup>a). Solche „Demonstrationsobjekte“ dienen als Diskussionsgrundlage mit den Bürgern, sie veranschaulichen Einsparungspotenziale und Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungen.



Thermografie  
Heerdestraße



Sanierungsobjekt Heerdestraße Münster - vor und nach der Sanierung

## Öffentlichkeitsarbeit

Wichtiger Bestandteil der städtischen Klimaschutzarbeit ist eine vielfältige und langjährige Öffentlichkeitsarbeit. Im Stadthaus 3 wird eine kostenlose Energie- und Umweltberatung angeboten, mit mehr als 18.000 Kontakten im Jahr. 6.500 Energieberatungen „aus einer Hand“ werden pro Jahr von den Münsteranern in Anspruch genommen. „Bauen und Sanieren ist ein Top-Thema“. Das zeigt auch die Nachfrage nach den vielfältigen Publikationen der Stadt.

Sehr gute Erfahrungen hat die Stadt Münster mit Thermografien gemacht, die zwar aus fachlicher Sicht unnötig sind, dem Laien jedoch die Notwendigkeit einer Sanierung sehr anschaulich vor Augen führen können. 2005 bis 2008 nahmen 1.500 Bürger an der „Thermografie-Aktion“ teil (Kosten: 115 €).



Energieberatung im  
Stadthaus 3



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009

Jährlich zeichnet die Stadt Münster das „Haus des Jahres“ für vorbildliche Energiestandards aus – Wohn und Stadtbau ist hier oft bei den ausgezeichneten Gebäuden vertreten. Die Kampagne „BürgerPakt für Klimaschutz“ ist ein Bündnis, an dem sich alle interessierten Bürger und Unternehmen beteiligen können, auch Altbausanierer. Die Teilnehmer verpflichten sich gemeinsam zum Klimaschutz.

Öffentlichkeitsarbeit und Veröffentlichungen der Stadt Münster zum Klimaschutz



## Ausblick – Netzwerk 2010

2008 wurde ein neues Klimaschutzziel beschlossen, mit dem die bisher sehr gute Bilanz weiter fortgeschrieben werden soll: Bis 2020 soll der  $\text{CO}_2$  Ausstoß um 40 % reduziert und damit das Klimaschutzziel der Bundesregierung erreicht werden. Im Rahmen des Klimaschutzkonzeptes 2020 wird von der Verwaltung bis Ende 2009 ein konkreter Maßnahmenkatalog vorgelegt. Die Themen der Zukunft sind die Themen der Vergangenheit:

- Die Altbauenergieeffizienz bietet nach wie vor ein sehr großes Potenzial.
- Der steigende Stromhunger im Haushalt und Büro muss gestoppt werden (seit 1990 ist der Stromverbrauch um 40 % gestiegen, so dass technische Verbesserungen „aufgefressen“ werden).
- Nur dann können regenerative Energien einen vernünftigen Anteil einnehmen; deren Nutzung muss intensiviert werden.
- Das wachsende Verkehrsaufkommen muss reduziert werden. Münster weist mit einem Anteil von 66 % des Umweltverbundes einen sehr guten modal split auf, trotzdem wächst der motorisierte Verkehr und schmälert den Erfolg.

Wichtigstes Thema ist die Einsparung von Energie, während die Verbesserung der Energieeffizienz nur eine ergänzende Rolle spielen kann. Nur wenn es gelingt, den Energieverbrauch drastisch zu reduzieren, haben regenerative Energien eine Chance.

Die nächsten Schritte werden sehr viel schwieriger werden als das bisher Erreichte. Für 2009/ 2010 ist daher der Aufbau eines stadtweiten Netzwerkes mit allen im Klimaschutz aktiven Akteuren wie z.B. Dienstleister (Versicherungen, Banken), Handwerker, IHK, Wohnungsbaugesellschaften, Universität, Stadtwerke, Verkehrsbetriebe und auch den Bürgern geplant. Klimaschutz ist kein isoliertes Thema des Umweltamtes sondern von Interesse für die Gesamtstadt!

### Energieeinsparung

Die Vermeidung von Energieverbräuchen ist der beste Klimaschutz!

### Energieeffizienz

Effiziente Anlagentechnik vermindert ebenfalls den Energieeinsatz!

### Erneuerbare Energien

haben einen bedeutenden Anteil zur umweltfreundlichen Energieerzeugung!

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009



Das „Netzwerk für Klimaschutz in Münster“ soll als stadtweiter Arbeitskreis die Klimaschutzarbeit der Stadt Münster unterstützen und durch konkrete Maßnahmen handlungsorientiert in der Stadtgesellschaft verankert werden. „Machen Sie mit als Akteure des Netzwerkes für Klimaschutz - wir brauchen Ihre Erfahrungen und Maßnahmen für einen erfolgreichen Klimaschutz in Münster“, ruft Herr Bruns die Teilnehmenden des AK Wohnen in Münster auf. „Wir hoffen, dass sich möglichst viele Akteure aus der Wohnungswirtschaft im Netzwerk wiederfinden!“

## Rückfragen/ Diskussion

Auf Rückfragen erläutert Herr Bruns das neue Altbausanierungsprogramm. Diskutiert wird u.a. die Wirksamkeit des Mitteleinsatzes.

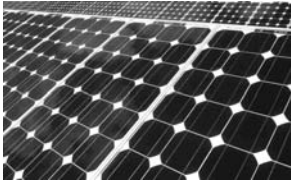
- Derzeit laufen verwaltungsinterne Vorbereitungen bis das Konjunkturprogramm startet. Es müssen noch viele Rahmenbedingungen geklärt werden, die endgültige Verifikation fehlt noch. Das neue Programm soll noch vor der Sommerpause auf den Weg gebracht werden; der Ratsbeschluss ist für Anfang April geplant.
- Mit einem Förderumfang von 7.500 € pro Gebäude handelt sich nicht um ein Förderprogramm, das einen großen Teil der Sanierungskosten finanziert, sondern eher um einen „Türöffner“. Die aufgestockten Mittel bewirken voraussichtlich ein Investitionsvolumen von 450.000 €.
- Von Seiten der Mitglieder wird in Frage gestellt, dass diese Förder-summe pro Gebäude als Motivation für Bauherren ausreichend ist. Sollte man die Fördermittel nicht lieber zielgerichtet in einem Bereich einsetzen, wo sie mehr bewirken können? Herr Bruns erläutert, dass nicht die Höhe der Förderung überzeugen soll, sondern vielmehr das Ziel des Klimaschutzes und der Energieeinsparungen sowie die Wert-haltigkeit der Maßnahmen.
- Es wird angemerkt, dass eine Aufstockung der Mittel notwendig ist, um die große Menge der privaten Eigentümer zu erreichen. Hier kann auch die Steuerfrage eine entscheidende Rolle spielen. Insbesondere für ältere Eigentümer, die Investitionen nicht über Jahrzehnte abschreiben können, müssen die Rahmenbedingungen stimmen.
- Über die Rahmenbedingungen energetischer Sanierungen muss um-fassend informiert werden, es gibt immer noch Bürger, die zu wenig über das Thema wissen.
- Bei Altbausanierungen geht es sowohl um die Finanzierung und Wirt-schaftlichkeit von Maßnahmen als auch um Überzeugungen und neue Qualitäten. Ein kommunales Programm ist ein erster Schritt den Bür-gern zu zeigen, dass man sie bei dem Umbau unterstützt.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009



## 2.3. Modellüberlegungen und gute Beispiele aus der Praxis - Energetische Projekte des Neubaus und des Bestandes (S. Wismann, Wohn und Stadtbau/ E. Varnhagen, plan.werk)

Herr Wismann stellt Projekte der Wohn- und Stadtbau vor, die unter energetischen Gesichtspunkten entwickelt wurden. Die Wohn- und Stadtbau kooperiert dabei eng mit dem Architekturbüro plan.werk. Herr Varnhagen erläutert anhand von Modellrechnungen das Kosten-/ Nutzenverhältnis energetischer Maßnahmen.

### Die 4 größten Verbrauchsgruppen von Endenergie

Gewerbe/ Dienstl: 500 TWh  
Industrie: 600 TWh  
Verkehr: 700 TWh  
Haushalte: 800 TWh

### Endenergieverbrauch in Gebäuden vor/nach 1983



### Energieerzeugung in Deutschland aus....

Gas/ Öl: 55%  
Kohle: 24 %  
Kernenergie: 14 %  
Regenerative Energien: 7 %

### Integriertes Klima- und Energieprogramm (IKEP)

Kraft-Wärme-Koppelungsgesetz (KWK-G)  
Erneuerbare Energiegesetz (EEG)  
Erneuerbare Energie Wärmegesetz (EEWäG)  
Energieeinsparungsgesetz (EnEG)  
Energieeinsparverordnung (EnEV)  
Heizkostenverordnung (HkoV)  
CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm der KfW

### Energetische Maßnahmen bei Bauprojekten der Wohn- und Stadtbau

Mit 800 Terrawattstunden pro Jahr (1TWh=1Mrd kWh!) sind die Haushalte die größte einzelne Verbrauchsgruppe von Endenergie in Deutschland. Im Ländervergleich verbraucht die BRD insgesamt immer noch relativ viel Energie, trotz erheblicher Einsparungen in Folge der Ölkrise. Anfang der 1980er Jahre führte dieses zu einer deutlichen Verbesserung der Heizungen und Gebäudedämmung: Gebäude mit Baujahr vor 1983 machen heute 90 % des gesamten Verbrauchs aus. Der Anteil der regenerativen Energien liegt bisher nur bei 7 % des Endenergieverbrauches (bei der Stromerzeugung ist der Anteil etwas höher). 79 % der Endenergie werden mit Gas, Öl und Kohle erzeugt.

Mit dem Ziel der Energieeinsparung, der Optimierung der Energiegewinnung und der Stärkung „regenerativer“ Energien (eigentlich „unerschöpfliche“ Energien wie Wind, Sonne, Wasserkraft, Geothermie) wurde 2007 in einer Klausurtagung das „Klima- und Energieprogramm“ erarbeitet, das den aktuellen gesetzlichen Rahmen für den baulichen Klimaschutz formuliert.

Energetische Maßnahmen konzentrieren sich bisher v.a. auf die Verbesserung der Gebäudehülle (Dämmung von Fassade/ Dach/ Keller, Verglasung) sowie die weitmögliche Reduzierung der Außenfläche eines Gebäudes. Auf dieser Grundlage kann die Gebäudetechnik optimiert werden:

- Im Vordergrund steht die technisch ausgereifte **Gasbrennwerttechnik in Verbindung mit Solarthermie** (Warmwasserbereitung).
- Hohen Stellenwert hat in Münster die Nutzung von **Fernwärme des Gas- und Dampfkraftwerkes** (GuD Münster); diese kann ebenfalls mit Solarthermie gekoppelt werden.
- Mit **Blockheizkraftwerken** ist eine dezentrale Versorgung bis hin zum Einzelgebäude technisch machbar. V.a. im Bestand ist deren Wirtschaftlichkeit aufgrund des eher schlechten Wirkungsgrades und des hohen Wartungsaufwandes nur schwer darstellbar.

In Zukunft werden zusätzlich Einsparungspotenziale gesehen bei:

- **Solarthermie mit Heizungsunterstützung:** Um den Bedarf im Winter zu decken, sind große Kollektoren nötig. Die im Sommer entstehende überflüssige Energie kann entweder in (teuren und großen) Speichern gespeichert oder für die Kühlung genutzt werden. Dies ist bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung zu berücksichtigen.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009



- **Geothermie/ Wärmepumpen:** Erdwärme ist eine „unerschöpfliche“ Energiequelle mit sehr hohen Nutzungspotenzialen (90 % der Erde haben über 1000°C, 99 % über 100°C !). Entscheidend für den Wirkungsgrad ist die Art der Wärmepumpe.
- Am effektivsten ist das Heizen mit Solar- oder Geothermie aufgrund der niedrigen Vorlauftemperaturen in Verbindung mit **Fußbodenheizungen**. Diese lassen sich jedoch schwer in den Bestand integrieren.
- **Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung:** Durch die Vermeidung von Stoßlüftung wird der Energiebedarf deutlich reduziert, gleichzeitig verbessert sich das Wohnklima. Schimmelbildung durch die weggefallene „natürliche Lüftung“ alter Bauteile wird verhindert.
- **3-Fachverglasung** ist wirtschaftlich, wenn sie bereits bei der Ausschreibung berücksichtigt wird. Sie bringt außerdem gute Schalldämmung.
- **Pellets-/ Hackschnitzelanlagen:** Nachwachsender Rohstoff, aber als Kohlenstoffträger unter ökologischen Gesichtspunkten zweifelhaft. Die Wirtschaftlichkeit ist von den stark schwankenden Pelletpreisen abhängig, die in Zukunft voraussichtlich mit den anderen Energiepreisen gekoppelt werden.

## Energiepreisentwicklung in Deutschland

Heizöl - Erdgas - Pellets

Quelle: Solar-Promotion GmbH 2008



## Sonstige innovative Maßnahmen

- Sonderdämmsysteme/ transparente Wärmedämmung
- besondere Heizungspumpensysteme – dezentrale Pumpensteuerung (Test)
- Steuerungsoptimierungen über funkablesbare Heizkostenverteiler

- Darüber hinaus können zukünftig **innovative Bauteile und Techniken** Verwendung finden, die den Energieverbrauch weiter reduzieren helfen, wie z.B. transparente Wärmedämmungen, dezentrale Pumpensteuerungen oder funkablesbare Heizkostenverteiler. Hier befinden sich verschiedene Systeme in der Entwicklung.

## Beispiel energetische Modernisierung:

### Projekt Wörthstraße 4, Münster

#### Bestand

- Wohngebäude Baujahr 1956
- 11 Wohneinheiten
- 836 m<sup>2</sup> beheizte Wohnfläche
- Ungedämmte Dachterrasse und Flachdach, auskragende Bauteile
- Verbrauch: 300kWh/m<sup>2</sup> (30l) im Jahr





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009



## Modernisierung 2006/ 2007

- Investitionsvolumen 400.000 €
- Wärmedämmung Dach, Wände und Keller
- Neue Warmwasserbereitung
- Moderne, positiv bewertete Fassadengestaltung
- Verbrauch 2007: 76 kWh/m<sup>2</sup> (<10l) im Jahr - Unterschreitung der Prognose des Energiepasses!

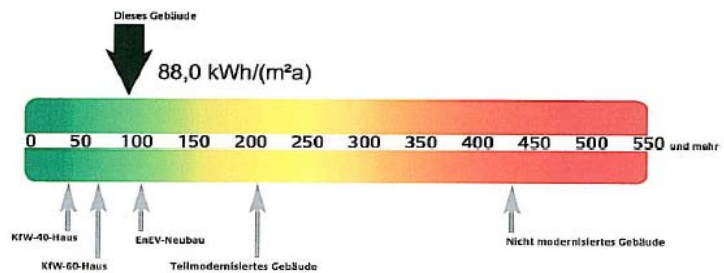
**techem**

Erstellt am: JB 05.03.08 Nr. der Abrechnungseinheit: 069 6426

NEBENKOSTENABRECHNUNG	VERSORGUNGSZEITRAUME	TAGE	QT %	DURCHSCHNITTSWERTE D. ANLAGE
HZG	1.01.07-31.12.07	365	1000,0	HZG/NW
NW	1.01.07-31.12.07	365		

KOSTENAUFSTELLUNG IN EURO

75,97 kWh/m<sup>2</sup> (CM NUTZFL) H+W



## Beispiel energetische Modernisierung: Hafenstraße 6-8, Münster



### Bestand

- Bürogebäude Baujahr 1958
- 3.161m<sup>2</sup> Nettogrundfläche
- Stahlbetonskelettbau
- Fernwärmeanschluss mit unregelmäßiger Übergabestation
- Fenster: überwiegend festverglast, Drehflügel mit Metallprofil und Einfachverglasung
- Flachdach mit intensiv belüfteten Luftraum (bis -3°C)
- sehr hoher Stromverbrauch durch Elektrogeräte, Licht etc.

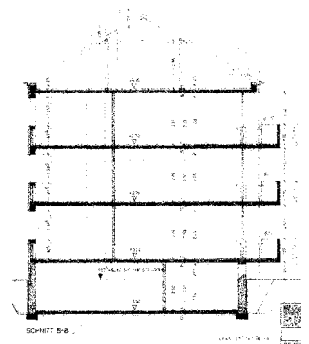
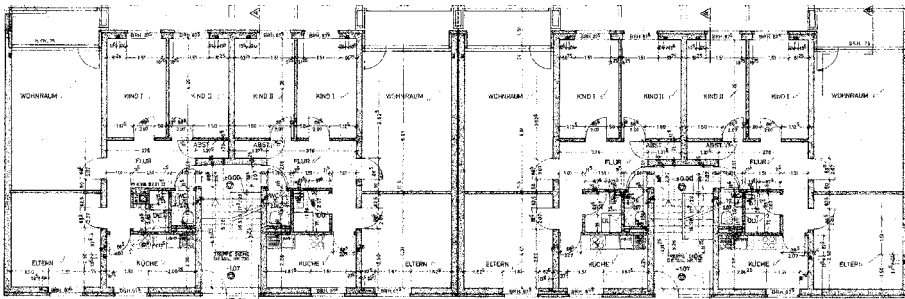


### Modernisierung 2007/ 2008

- Investitionsvolumen 3 Mio €
- Wärmedämmung Fassade
- Schall- und Wärmeschutzfenster 3-fach-Verglasung
- energiesparende Beleuchtung, Bewegungsmelder, Dämmerungsmessgeräte
- Barrierefreier Zugang zu allen Büros
- Verbrauchsprognose lt. Energiepass: 39kWh/m<sup>2</sup> im Jahr



## Beispiel Modellrechnung: Sanierung Scheibenstraße 95, Münster



### Bestand

- Wohngebäude, Mehrfamilienhaus
- 2 Einzelgebäude/ Zweispänner
- flach geneigtes, nicht ausgebautes Dach
- Wärmebrücken an auskragenden Bauteilen und Eingangstüren
- Ungedämmte Giebelwände
- Primärenergieverbrauch: 202 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr

### Grundrisse und Schnitt

### Varianten

Die Modellrechnungen vergleichen drei grundsätzliche Sanierungsvarianten und überprüfen Wirkung und Kosten verschiedener Einzelmaßnahmen: mit einem Energiebedarf, der über dem Neubaustandard liegt, der dem Neubaustandardniveau entspricht sowie Varianten mit kontrollierter Be- und Entlüftung. Die Nutzung von Erdwärme wurde aufgrund der hohen Kosten für Mehrfamilienhäuser hier nicht betrachtet.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009

## Energiesparvarianten Scheibenstraße 95-97

Alle Kosten wurden überschlägig ohne Berücksichtigung der zusätzlichen Planungskosten ermittelt.

Effizienz\* = Vergleich Primärenergiebedarf mit dem zulässigen Bedarf für einen Neubau (91,2kWh/m²a) in Prozent.

### Varianten mit einem Primärenergiebedarf über dem Neubaustandard

Variante	Maßnahmen	Kosten der Energieeinsparungsmaßnahmen (Brutto)			Effizienz (*)	Endenergiebedarf in kWh/m²a			Primär-Energiebedarf kWh/m²a
		Bauko	Haustech.	Gesamt		Warmwasser	Heizung	Strom	
0 Bestand	keine	0	0	0 €	222,1%	26,7	157,5	1,5	202,6
1 Wärmedurchgangskoeffizienten der Bauteile gemäß EnEV	- Wärmedämmverbundsystem (10 cm 040) - Decke über 2. OG dämmen (10 cm 040) - Kellerdecke dämmen (5 cm 040) - Sanierung der Bäder	228.800	100.900	329.650 €	128,2%	26,6	84,8	1,3	116,9
2 Maßnahmenpaket gemäß KfW	- Wärmedämmverbundsystem (14 cm 035) - Decke über 2. OG dämmen (24 cm 035) - Kellerdecke dämmen (11 cm 035) - solare Warmwasserunterstützung - Sanierung der Bäder	250.700	117.000	367.700 €	116,2%	18,5	75,4	1,2	106,4

### Varianten mit einem Primärenergiebedarf auf Neubaustandardniveau

Variante	Maßnahmen	Kosten der Energieeinsparungsmaßnahmen (Brutto)			Effizienz (*)	Endenergiebedarf in kWh/m²a			Primär-Energiebedarf kWh/m²a
		Bauko	Haustech.	Gesamt		Warmwasser	Heizung	Strom	
3a Neubaustandard	- Wärmedämmverbundsystem (24 cm 035) - Decke über 2. OG dämmen (24 cm 035) - Kellerdecke dämmen (14 cm 035) - Treppenhäuser dämmen (10-24 cm 035) - Treppenhäuserfenster tauschen (U <sub>w</sub> =1,3) - Vermeidung von Wärmebrücken - solare Warmwasserunterstützung - Sanierung der Bäder	306.300	117.000	423.300 €	99,5%	18,5	61,3	1,1	90,7
4a Neubaustandard mit Wintergärten	wie 3a, jedoch - Wärmedämmverbundsystem (14 cm 035) - Verglasung der Balkone mit Wärmeschutzglas - Balkonbrüstungen und untersten Balkonplatten dämmen (6 cm 035)	320.700	117.000	437.700 €	99,2%	18,5	61,1	1,1	90,5

### Varianten mit kontrollierter Be- und Entlüftung

Variante	Maßnahmen	Kosten der Energieeinsparungsmaßnahmen (Brutto)			Effizienz (*)	Endenergiebedarf in kWh/m²a			Primär-Energiebedarf kWh/m²a
		Bauko	Haustech.	Gesamt		Warmwasser	Heizung	Strom	
2b Maßnahmenpaket gemäß KfW mit kontrollierter Lüftung	wie 2a jedoch mit - kontrollierter Wohnungslüftung	250.700	174.200	424.900 €	107,7%	18,5	60,1	4,4	98,2
3b Neubaustandard mit kontrollierter Lüftung	wie 3a, jedoch mit - kontrollierte Wohnungslüftung	306.300	174.200	480.500 €	83,0%	18,5	39,8	4,3	75,7
4b Neubaustandard mit Wintergärten und kontrollierter Lüftung	wie 4a, jedoch - kontrollierte Wohnungslüftung	320.700	174.200	494.900 €	82,7%	18,5	39,6	4,3	75,4

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009



Es zeigt sich, dass Maßnahmen entsprechend den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (Dämmung Wände/ Keller/ Dach) durch eine Reduzierung des Heizenergiebedarfs bereits eine Einsparung von über 40 % bewirken (202,6 auf 116,9 kWh/m<sup>2</sup>a). Mit Erhöhung der Dämmdicke und zusätzlicher solarer Warmwassergewinnung entsprechend den Vorgaben der KfW lassen sich weitere 9 % einsparen, die Kosten steigen entsprechend (von ca. 330.000 € auf 368.000 € inkl. Badsanierung). Beide Varianten sind noch nicht befriedigend.

Neubaustandard wird erst mit einer Sanierung des Treppenhauses (Dämmung, Fenster) und einer Erhöhung der Dämmdicken erreicht (90,7 kWh/m<sup>2</sup>a). Diese Reduzierung des Energiebedarfes um 15 % kostet 55.000 €. Eine Verglasung der Wintergärten schlägt mit 15.000 € zu Buche. Sie reduziert zwar den Energieverbrauch nur marginal auf 90,5 kWh/m<sup>2</sup>a, löst jedoch die Wärmebrückenproblematik und erhöht deutlich den Wohnkomfort.

Lüftungsanlagen können den Energieverbrauch bis auf unter 76 kWh/m<sup>2</sup>a reduzieren, also auf knapp 30 % des Verbrauches im unsanierten Zustand, verursachen jedoch sehr hohe Kosten (rund 55.000 €). Kombiniert man Lüftungsanlagen lediglich mit dem KfW-Standard, wird nicht einmal der Neubaustandard erreicht. Diese Variante ist damit teurer und weniger effektiv als Variante 3a ohne Lüftungsanlage.

Empfohlen wurde von Seiten des Büros plan.werk die Umsetzung von Variante 4a, d.h. die optimierte Wärmedämmung, solare Warmwassergewinnung und Wintergärten. Die Entscheidung steht noch aus.

## Beispiel Modellrechnung: Neubau Twenteweg 2-4, Münster

Projekt: Wohn- und Stadtbau Münster

- Neubau einer Seniorenwohnanlage mit 21 Wohneinheiten
- geringer Anteil Verkehrsfläche durch Laubengangerschließung
- Gemeinschaftsbereich und Innenhof
- 3 Etagen, Flachdach, Balkone und Loggien
- kein Keller, Auslagerung der Technik in separates Gebäude



Ansichten und Schnitt



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009

## Energiesparvarianten Twenteweg 2-4

Alle Kosten wurden überschlägig ohne Berücksichtigung der zusätzlichen Planungskosten ermittelt.  
Der zulässige Primärenergiebedarf beträgt 94,9 kWh/m²a

### Maßnahmen mit verschiedenen Dämmpaketen

Var.	Maßnahmen	Konsequenzen	Mehrkosten gegenüber Standard			Effizienz (% unter EnEV)	Endenergie in kWh/m²a			Primärenergie kWh/m²a
			Bauko.	Haustech.	Gesamt		Gas	Solar	Strom	
1	Mindestanforderung gemäß EnEV	- Dämmpaket 1	---	---	---	0%	84,1		0,8	94,7
2a	Dämmung gehobener Standard	- Dämmpaket 2	9.000	---	9.000 €	25%	62,7		0,8	71,1
3a	Verstärkte Dämmung und 3-fach-Verglasung	- Dämmpaket 3 - u. U. breitere Fensterprofile - keine Einhaltung der genehmigten Abstandsflächen - Verzögerung der Baugenehmigung	25.700	0	25.700 €	31%	57,4		0,8	65,3

### Maßnahmen mit Wärmepumpen

Diese Maßnahmen setzen aus energetischen Gründen das Dämmpaket 2 voraus.

Var.	Maßnahmen	Konsequenzen	Mehrkosten gegenüber Standard			Effizienz (% unter EnEV)	Endenergie in kWh/m²a			Primärenergie kWh/m²a
			Bauko.	Haustech.	Gesamt		Gas	Solar	Strom	
4a	Erdwärmepumpe (Elektro) mit Brennwertkessel	- Dämmpaket 2 - Fußbodenheizung (geringe Vorlauftemperatur) - Raum-/Geschoßhöhen (+2 cm)	9.000 1.900 5.000	83.500	99.400 €	43%	24,2		10,0	53,6
5a	Luftwärmepumpe (Elektro) mit Brennwertkessel	- Dämmpaket 2 - Wärmepumpe im Nebengebäude - Fußbodenheizung (geringe Vorlauftemperatur) - Raum-/Geschoßhöhen (+2 cm)	9.000 1.900 5.000	56.000	71.900 €	39%	24,2		11,7	58,2

### Maßnahmen mit solarer Brauchwassererwärmung

Diese Maßnahmen setzen aus energetischen Gründen das Dämmpaket 2 voraus.

Var.	Maßnahmen	Konsequenzen	Mehrkosten gegenüber Standard			Effizienz (% unter EnEV)	Endenergie in kWh/m²a			Primärenergie kWh/m²a
			Bauko.	Haustech.	Gesamt		Gas	Solar	Strom	
6a	Solare BW-Erwärmung (Solarzellen auf dem Anbau)	- Dämmpaket 2 - Deckungsrate ca. 35%	9.000 500	17.850	27.350 €	33%	55,8	7,0	0,9	63,8
6b	Solarthermie wie oben mit Be- und Entlüftung + WRG	- Dämmpaket 2 etc. (s.6a) - zusätzl. Schächte für Steigleitungen - teilw. Abhangdecke	9.500 4.000	17.850 124.000	155.350 €	39%	44,6	7,0	3,1	57,4
6c	Solarthermie wie 6a mit verstärkter Dämmung und 3-fach-Verglasung	- Dämmpaket 3 - Deckungsrate ca. 35% - Solarzellen auf dem Anbau	25.700 500	17.850	44.050 €	39%	50,5	7,0	0,9	58,0



## Maßnahmen mit kontrollierter Be- und Entlüftung

Var	Maßnahmen	Konsequenzen	Mehrkosten gegenüber Standard			Effizienz (% unter EnEV)	Endenergie in kWh/m²a			Primär- energie kWh/m²a
			Bauko.	Haustech.	Gesamt		Gas	Solar	Strom	
2b	Dämmung gehobener Standard mit kontrollierter Be- u. Entlüftung und Wärmerückgewinnung	- Dämmpaket2 - zusätzl. Schichten für Steigleitungen - teilw. Abhangdecke	9.000 4.000	124.000	137.000 €	32%	51,5		3,0	64,8
3b	Verstärkte Dämmung wie 3a mit Be- und Entlüftung+WRG	- Dämmpaket3 etc. (s.3a) - zusätzl. Schichten für Steigleitungen - teilw. Abhangdecke	25.700 4.000	124.000	153.700€	38%	46,2		3,0	58,9
4b	Erdwärmepumpewie 4a mit Be- und Entlüftung +WRG	- Dämmpaket2 etc. (s.4a) - zusätzl. Schichten für Steigleitungen - teilw. Abhangdecke	15.900 4.000	83.500 124.000	227.400 €	45%	23,1		9,8	51,9
5b	Luftwärmepumpewie 5a mit Be- und Entlüftung + WRG	- Dämmpaket2 etc. (s.5a) - zusätzl. Schichten für Steigleitungen - teilw. Abhangdecke	15.900 4.000	56.000 124.000	199.900 €	42%	24,2		23,1	54,6

Berechnungsgrundlage sind drei verschiedene „Dämmpakete“. In Kombination mit baulichen Maßnahmen und technischer Ausstattung wird ihre Wirkung innerhalb von Varianten geprüft. Ziel war, 30 % unterhalb der Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnVO) zu liegen.

Es zeigt sich, dass durch eine optimierte Dämmung bereits 25 % des Energiebedarfes gegenüber der EnVO eingespart werden kann (notwendige Investition: 9.000 €, Variante 2a). Selbst 3-Fachverglasung ist bei der angestrebten Einsparung von 30 % kein entscheidender Kostenfaktor, sofern sie direkt in der Ausschreibung berücksichtigt wird (Variante 3a). Durch Reduzierung des Energiebedarfes verringern sich zusätzlich auch die Kosten für die Heizungsanlage, die kleiner dimensioniert werden kann. Die Verringerung des Energiebedarfes steht damit an vorderster Stelle!

An zweiter Stelle steht die Optimierung der Haustechnik durch Einsatz von Wärmepumpen und solarer Brauchwassererwärmung. Hier stellen sich Erdwärmepumpen effizienter als Luftwärmepumpen dar. Die Bohrung verursacht jedoch sehr hohe Baukosten (83.500 €, Luftwärmepumpe: 56.000 €). Vergleichbare Einsparungen lassen sich auch mit Solarthermie in Verbindung mit verbesserter Wärmedämmung und 3-Fachverglasung erreichen; dieses Maßnahmenpaket erfordern eine Investition von 44.000 €. Voraussetzung für Wärmepumpen und solare Brauchwassererwärmung ist aus energetischen Gründen mindestens das Dämmpaket 2. Der Einbau von Lüftungsanlagen schließlich erhöht die notwendigen Investitionen erheblich (124.000 €). Beste Werte werden hier in Kombination mit Erdwärmepumpen erreicht; das Gesamtpaket kostet dann 227.400 € (Einsparung gegenüber EnVO von 45 %).

Nach Vergleich der Varianten wurden eine solarthermische Anlage (Solarzellen auf dem Dach des Anbaus) in Verbindung mit Dämmpaket 2 gewählt (Variante 6a, Kosten: 27.350 €).

### Dämmpaket 1\*

(Mindestanforderung)  
Außenwand: 10cm  
Flachdach i.M.: 14cm  
Bodenplatte: 6cm  
Fenster Uw: 1,3W/m²K

### Dämmpaket 2

(gehobener Standard)  
Außenwand: 14cm  
Flachdach i.M.: 20cm  
Bodenplatte: 12cm  
Fenster Uw\*\*: 1,3W/m²K

### Dämmpaket 3

(für 30% unter EnEV ohne besondere Haustechnik)  
Außenwand: 16cm  
Flachdach i.M.: 26cm  
Bodenplatte: 12cm  
Fenster Uw\*\*: 0,8W/m²K

\*Dämmung bei allen Varianten: WLK 035  
\*\*Uw1,3=Standard, es kann aber problemlos ein Wert von 1,1 erreicht werden



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009

## Fazit: Modellrechnungen

Grundsätzlich muss bei jedem Gebäude neu geschaut werden, welche Bestandssituation vorliegt und welche Maßnahmen sinnvoll und wirtschaftlich sind. Dabei wird zwischen den Mindestanforderungen der Energiesparverordnung, den KfW-Richtlinien und darüber hinaus gehenden Maßnahmen, wie sie im Rahmen des Programms der Stadt Münster gefördert werden, unterschieden. Insgesamt kann gesagt werden, dass solche „Extramaßnahmen“ aufgrund der möglichen Energieeinsparungen häufiger wirtschaftlich sind als allgemein angenommen wird.

Die Reduzierung des Energiebedarfes eines Gebäudes sollte bei jeder Sanierungsmaßnahmen an vorderster Stelle stehen, dabei ist insbesondere eine verbesserte Wärmedämmung von Außenwänden, Keller und Dach eine vergleichsweise kostengünstige und sehr effektive Maßnahme. Die Vermeidung von Wärmebrücken und Wärmeverlusten durch eine möglichst kompakte Bauweise ist v.a. bei Neubauten Grundlage einer energiesparenden Bauweise.

Erst auf dieser Grundlage können technische Anlagen zielführend eingesetzt werden. Bei der Wohn- und Stadtbau stehen hier die Solarthermie und Wärmepumpen an vorderster Stelle. Insbesondere in Kombination mit Fußbodenheizungen führen sie zudem zu einem deutlich verbesserten Wohnkomfort. Lüftungsanlagen erfordern eine sehr hohe Investition, die sich unter Umständen nicht rechnet (Kleinanlagen für Einfamilienhäuser sind vergleichsweise günstiger). Sie bewirken jedoch eine Erhöhung des Wohnkomforts sowie eine Vermeidung von Schimmelbildung.

## Rückfragen und Diskussion

Frau Prof. Pahl-Weber bedankt sich bei Herrn Wismann und Herrn Varnhagen für die sehr anschaulichen Beispiele: es wurde deutlich, dass bei jedem Projekt Nutzen und Kosten einer Maßnahme sehr genau betrachtet und abgewogen werden müssen. Herr Wismann bestätigt, dass nicht jede Energiesparmaßnahmen sinnvoll ist. So bringen z. B. sehr dicke Wärmedämmungen keine großen Einspareffekte mehr, erfordern aber einen ungerechtfertigt hohen Energieaufwand für die Herstellung. Herr Nottenkemper von der Wohn- und Stadtbau ergänzt, dass Modellrechnungen sehr gute Instrumente darstellen, um Entscheidungen zu energetischen Maßnahmen im Neubau und Bestand objektiv fällen zu können. Er empfiehlt ihre Anwendung auch den anderen Wohnungsbauunternehmen.

Herr Varnhagen erläutert auf Nachfrage, dass die Situation des Einzelfalles, die besonderen Grundrisse, Fassaden, Gebäudeausrichtung, technische Ausstattung etc. für die Effektivität von energetischen Maßnahmen eine entscheidende Rolle spielen. Es ist daher nicht möglich, allgemeingültige Empfehlungen für bestimmte Bautypen o. ä. zu geben. Die Begutachtung erfolgt immer in enger Kooperation von Architekt, Bauphysiker, Statiker und Bauherr, wobei der Architekt die Ergebnisse „interpretiert“. Grundsätzlich kann man sagen, dass man bei jedem Gebäude die Vorgaben der EnVO unterschreiten kann, dies jedoch nicht zum „Nulltarif“ zu haben ist.



# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009



Von Seiten der Teilnehmenden wird bemerkt, dass private Eigentümer und Unternehmen eher bereit sind, solche Investitionen zu tätigen, da für Wohnungen mit niedrigeren Nebenkosten höhere Marktmieten erzielt werden können. Bei öffentlichen Mietwohnungen „rentiert“ sich eine Investition dagegen aufgrund der Deckelung der Mieten eher nicht. Laut GDW können Mieterhöhungen nur über die Vergleichsmiete stattfinden, energiesparende Maßnahmen werden dabei nicht berücksichtigt. Nach Ansicht von Herrn Varnhagen wird der Energiepass in Zukunft einen erheblichen Einfluss auf die zu erzielende Miete haben. Dies ist bereits beim Gewerbebau der Fall, da hier die Nebenkosten eine größere Rolle spielen. Frau Fahl ergänzt, dass das Wohnungsamt inzwischen höhere Grundmieten akzeptiert, wenn ein Gebäude weniger als 100 kW/m<sup>2</sup>a benötigt, die Bewertung umfasst also bereits eine energetische Komponente. Einsparungsmöglichkeiten werden so auf Mieter und Eigentümer gleichermaßen verteilt.

Eine andere Frage der energetischen Sanierung ist die der Gebäudegestaltung. Fassadendämmung und Austausch der Fenster können das Erscheinungsbild eines Gebäudes grundlegend verändern. Unter Umständen besteht die Gefahr, dass die Individualität eines Gebäudes oder die Besonderheit eines Stadtbildes verloren geht. So wird z.B. die Bereitschaft eines Eigenheimbesitzers sehr gering sein, eine Klinkerfassade mit einem Wärmeverbundsystem zu verkleiden (Dämmsysteme mit Vorsatzschalen aus Klinker sind dagegen sehr teuer). Auch bei stuckverzierten Gründerzeitfassaden oder denkmalgeschützten Fassaden werden Außendämmungen zur Wahrung des Stadtbildes in der Regel nicht durchgeführt. Auf der anderen Seite zeigen gerade die vorgestellten Beispiele, welchen positiven Effekt Sanierungsmaßnahmen auf die Gebäudegestalt haben können. Energetische Sanierungen können als Chance begriffen werden, das Image und die Außenwirkung eines Quartiers grundlegend zu verbessern.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009

## 3. Rückblick: Initiativen des AK Wohnen in Münster

Im zweiten Teil der Sitzung wird über den Arbeitsstand von Initiativen und Themenstellungen des AKs berichtet, die im Rahmen der letzten Sitzungen diskutiert und angestoßen wurden.



### 3.1. Fachtagung „Neue Perspektiven zum Wohnen im Bestand“ 2008 (Bericht: Prof. Elke Pahl-Weber)

Frau Prof. Pahl-Weber gibt einen kurzen Rückblick auf die gut besuchte Fachtagung, die der Arbeitskreis im November 2009 durchgeführt hat. Intention der Tagung war die Diskussion mit Fachexperten aus der Region; dabei stand die Tagung aber auch interessierten Bürgern offen.



In der Sitzung wird diskutiert, was der Arbeitskreis aus der Fachtagung für seine weitere Arbeit mitnimmt.

- Sowohl die gelungenen Vorträge als auch die breite Podiumsdiskussion machten sowohl die unterschiedlichen Anforderungen wie auch Lösungsmöglichkeiten von „Wohnen im Bestand“ deutlich. Bei dem Beispiel Emsdetten wurde gezeigt, wie zentral die Mitwirkung der Bürger zur Realisierung von Projekten im Bestand ist. Der Vortrag aus Zwolle führte vor Augen, was unter anderen gesetzlichen Rahmenbedingungen möglich ist.
- Der Erfahrungsaustausch mit anderen Städten sollte vertieft werden. Langjährige Erfahrungen mit Wohnen im Bestand hat z.B. die Stadt Freiburg, wo auf regionaler Ebene der Verzicht auf Neubauprojekte vereinbart wurde, oder auch die Stadt Stuttgart, die u.a. intensiv Konversionsprojekte für neues Wohnen fördert. Beide Städte zeigen, wie viel Zeit und Überzeugungsarbeit solche Projekte erfordern.
- Von großem Interesse war für den AK die Sichtweise des Landes NRW. Das Angebot von Frau Tölle, in einer der nächsten Sitzungen insbesondere das Thema der Fördermittel mit dem Arbeitskreis zu vertiefen, wird gerne angenommen.
- Gerade von Seiten privater Teilnehmer kamen konkrete Anmerkungen zu Handlungsmöglichkeiten und Chancen zur Entwicklung im Bestand, aus denen interessante Fragestellungen für den AK abgeleitet werden können. Es wird daher angeregt, in Zukunft Veranstaltungen dieser Art einem breiteren Teilnehmerkreis zu öffnen.



Der Arbeitskreis beschließt, Fachtagungen zum festen Bestandteil der AK-Arbeit zu machen, mit einem Turnus zwischen ein und drei Jahren. Der genaue Zeitpunkt sollte von den Inhalten abhängig gemacht werden, die im Arbeitskreis bearbeitet werden. Es wird vorgeschlagen, den Adressatenkreis auszuweiten. Zum einen sollten interessierte Bürgerinnen und Bürger bewusst eingeladen und gleichzeitig die Werbung über die Stadt hinaus ausgedehnt werden. Thema und Zeitpunkt der nächsten Fachtagung sollte in der nächsten AK-Sitzung besprochen werden.



### 3.2. Steuerrechtsinitiative des Ak Wohnen in Münster (Klaus Uplawski, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung Stadt Münster)

In der letzten Sitzung im November 2008 wurde sehr ausführlich die Möglichkeit diskutiert, von Seiten des Arbeitskreises eine Initiative für „bessere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in Städten und Gemeinden mit einem anerkannt hohen Wohnungsbedarf“ zu starten. Ziel ist eine Steuerrechtsänderung zur Förderung des freifinanzierten Mietwohnungsbaus.

Entsprechend des gemeinsamen Beschlusses hat Herr Uplawski ein Positionspapier „Steuerrechtsinitiative des Arbeitskreises Wohnen in Münster zur Förderung des frei finanzierten Mietwohnungsbaus“ erarbeitet, in dem Problemlagen und Handlungsansätze beschrieben sind. Dieses Papier wurde mit den AK-Mitgliedern abgestimmt.

Das Thema wird gleichzeitig von unterschiedlichen Institutionen und Initiativen behandelt, z.B. auch unter dem Gesichtspunkt des energetischen Bauens. Auch der Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW hat dieses Thema auf dem Programm der Jahrestagung 2009.

Der Deutsche Städtetag hat es sich zur Aufgabe gemacht, die komplizierte Sachlage zu qualifizieren und die Ansätze verschiedener Institutionen und Initiativen untereinander abzustimmen. Die Steuerrechtsinitiative wird sowohl in der Frühjahrssitzung der Fachkommission ‚Stadtentwicklungsplanung‘ des Deutschen Städtetages von Frau Dr. Kreft-Kettermann wie auch in der nächsten Sitzung der Fachkommission ‚Wohnungswesen‘ von Frau Regenitter eingebracht und dort behandelt.

### 3.3. Interfraktioneller Arbeitskreis zur Ausrichtung der Wohnungspolitik (Herr Schowe, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung Stadt Münster)

Vor dem Hintergrund einer verstärkt strategisch ausgerichteten Wohnungspolitik der Stadt Münster, die auf das „Gut Wohnen“ focussiert (Handlungsprogramm Wohnen 2005), wurden 2007 mehrere wohnungspolitische Anträge gestellt, die die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsschichten in den Mittelpunkt stellen.

Um ausführlich die strategische Ausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik und die vorgeschlagenen Maßnahmen zu erörtern, wurde ein „Interfraktioneller Arbeitskreis“ gebildet. Unter Beteiligung aller politischen Fraktionen, den Ämtern für Wohnungswesen, Stadtplanung und Liegenschaften tagte dieser Arbeitskreis seitdem fünf mal. Anhand konkreter Inputs z.B. zu städtischen Liegenschaften, gefördertem Wohnungsbau und konzeptionellen Vorschlägen der Verwaltung wurde intensiv diskutiert. Dennoch zeichnete sich kein gemeinsamer Grundkonsens ab. Nach dem Austritt von zwei Fraktionen wurde Ende 2008 die Arbeit des Arbeitskreises beendet.







# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009

Die Aufgabenstellung wird nun von der Verwaltung weiter bearbeitet. Neben konkreten, umsetzungsorientierten Maßnahmen (z.B. zur Aktivierung städtischer Flächen) liegt der Schwerpunkt stärker auf strategischen Aspekten. Die Arbeitsergebnisse sind Grundlage für eine politische Entscheidung zur strategischen Neuausrichtung der Wohnungspolitik. Die Beschlussvorlage zur ‚Kommunalen Wohnungspolitik in Münster‘ wird im Mai 2009 fertiggestellt. Ein detaillierter Bericht zur politischen Beratung (Beratungskette im Juni 2009) ist für die nächste AK-Sitzung im Herbst 2009 vorgesehen.

## 4. Verschiedenes



### 4.1. AK goes public

Unter dieser Überschrift verbirgt sich die Frage nach der öffentlichen Darstellung des Arbeitskreises und seiner Ergebnisse, die durch die verstärkte Außenwirksamkeit des AKs in Folge von Fachtagungen, Steuerrechtsinitiative etc. an Bedeutung gewinnt. Da sich der Arbeitskreis nur zweimal im Jahr trifft, ist eine Abstimmung öffentlicher Stellungnahmen, die z.B. durch einen Sprecher an die Presse vermittelt werden könnten, schwierig. Auch lässt es sich nicht mit den Regularien des AKs vereinbaren, wenn sich einzelne Mitglieder zu AK-Ergebnissen und Zielen positionieren. Dieser Vertrauensschutz sollte keinesfalls aufgegeben werden. Es wird daher beschlossen, dass bei Anfragen durch die Presse ein gemeinsames Pressegespräch anberaumt wird. Das weitere Vorgehen zu dieser Fragestellung ist weiter zu prüfen. Ein erstes Pressegespräch kann frühestens nach den Kommunalwahlen stattfinden.

### 4.2. Aktuelles zum Wohnungsmarkt in Münster – Bericht (Frau Regenitter, Amt für Wohnungswesen Stadt Münster)

#### Neugestaltung der Wohnraumförderung in NRW 2009

Mit dem Wohnraumförderungsprogramm 2009 richtet das Land die Wohnraumförderung sowohl hinsichtlich der Verteilung der Fördermittel als auch der Förderintensität neu aus. Ab 2009 erfolgt eine stärkere Differenzierung der Wohnungsmärkte nach Bedarfs- und Kostenstrukturen. Grundlage ist ein Gutachten des Institutes F+B, Hamburg im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW.

Für die **Eigentumsförderung** der Stadt Münster bedeutet dies eine verbesserte Förderung im Vergleich zum Vorjahr durch eine Einstufung auf höchstes Bedarfsniveau auf dem Eigentumsmarkt (Nachfrageüberhang) und dabei in die höchste Kostenkategorie.

Bezüglich der **Mietwohnungsbauförderung** (öffentlich und frei finanziert) wurden die Städte und Gemeinden in vier Kategorien eingeordnet: niedriges, unterdurchschnittliches, überdurchschnittliches und hohes Bedarfsniveau.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009



Münster wird hier lediglich dem „unterdurchschnittlichen Bedarfsniveau“ zugeordnet.<sup>1</sup> Das bedeutet, dass der Stadt Münster ein geringeres Förderbudget als in den Vorjahren zugeteilt wird. Die Höhe der Fördermittel orientiert sich aber wiederum am örtlichen Kostenniveau. Hier wird Münster dem höchsten Niveau zugeordnet.

Die Einordnung Münster als Stadt mit unterdurchschnittlichem Bedarfsniveau sorgte in der Verwaltung und bei Wohnungsmarkexperten sowie Investoren für Überraschung. Vor diesem Hintergrund wurde das Mitte Februar veröffentlichten F+B Gutachten durch Vertreter der Ämter für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung und Wohnungswesen soweit wie möglich geprüft. Auffällig waren einige offene Fragen, die sich anhand der Aussagen im Gutachten nicht erklären ließen. Die Antwort auf ein Schreiben der Verwaltung an das Ministerium für Bauen und Verkehr NRW mit der Bitte um Klärung und Prüfung der Sachlage steht noch aus.

Herr Klein ergänzt den Bericht von Frau Regenitter mit der Information, dass zum Halbjahr von Seiten des Ministeriums ein neues Gutachten in Auftrag gegeben werden soll, da mehre Städte sich über die Ergebnisse beschwert haben.

## Mietspiegel 2009

Zum 1. April 2009 erscheint der neue Mietspiegel auf der Basis komplett neu erhobener Daten. Diesmal wurden Mieter und Vermieter befragt. Maßgeblich beteiligt waren neben dem AK „Mietspiegel“ die Ämter für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Verkehrsplanung sowie das Amt für Wohnungswesen. Der Gesamtprozess wurde von einem externen Institut mit hinreichender Erfahrung bei der Erstellung von Mietspiegeln begleitet.

Der Mietspiegel 2009 weist Bekanntes und Neues auf. Bekannt ist die Berechnungsart: Auf die Basismiete, die in Abhängigkeit von Baualter und Größe der Wohnung variiert, werden Zu- und Abschläge für Wohnungsart, Ausstattung, Modernisierungsmaßnahme und Wohnlage gerechnet (= durchschnittliche ortsübliche Netto-Kaltmiete). Neu ist, dass der neue Mietspiegel deutlich mehr Zu- und Abschlagswerte als der alte Mietspiegel enthält. Allein beim Merkmal Ausstattung sind 20 Einzelwerte ausgewiesen.

Der aktuelle Mietspiegel wird an alle Mitglieder des Arbeitskreis Wohnen in Münster versendet. Pünktlich zum 1.04.2009 werden Informationen zum Mietspiegel auf der Homepage des Amtes für Wohnungswesen veröffentlicht ([www.muenster.de/stadt/wohnungsamt/mietspiegel/html](http://www.muenster.de/stadt/wohnungsamt/mietspiegel/html)).

---

<sup>1</sup> Überdurchschnittliches Bedarfsniveau = Havixbeck, Ostbevern, Senden, Telgte, hohes Bedarfsniveau = Düsseldorf, Köln oder auch Duisburg, Essen.





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009

## 4.3. Themenvorschlag: Quartiere mit heterogenen Eigentümerstrukturen (Frau Fahle, Mieterschutzverein Münster)

Der Verkauf der LEG-Wohnungen ist ein Thema, mit dem alle Mitglieder in den nächsten Jahren zu tun haben werden. Angesichts der hohen Aktualität für Münster wird von Frau Fahle empfohlen, die Auswirkungen des LEG-Verkaufs im Arbeitskreis Wohnen in Münster zu thematisieren. Sie schlägt vor, dass sich der AK mit Hilfe von Experten-Inputs mit grundsätzlichen Fragestellungen, die sich durch den Verkauf ergeben, befasst:

- Warum ist der Wohnungsmarkt in Deutschland für ausländische Investoren so interessant? Gibt es Möglichkeiten im Vorfeld, einem Verkauf entgegenzuwirken? Welche Möglichkeiten haben in diesem Kontext die Kommunen?
- Was bedeutet der Aufkauf gerade günstiger Wohnungsbestände für den Wohnungsmarkt und die Wohnungspolitik in Münster? Was bedeutet der Verkauf für die Qualität einzelner Quartiere?
- Wie lassen sich die notwendigen Maßnahmen im Bestand vor dem Hintergrund heterogener Eigentümerstrukturen umsetzen? Wie kann das Wegbrechen von Kommunikationsstrukturen kompensiert werden? Wie können gemeinsame Maßnahmen initiiert werden? Welche Instrumente sind zielführend?

Die Chancen und Gefahren einer solchen Themenstellung werden gemeinsam diskutiert. Eine inhaltliche Fortbildung der AK-Mitglieder zu diesem komplexen Thema erscheint sinnvoll. Dabei soll es jedoch nicht um die Fokussierung auf bestimmte Einzeleigentümer gehen, sondern um das gemeinsame zentrale Ziel des AKs, das im „Bündnis für Wohnen“ formuliert wurde: die Sicherung der Qualität der Quartiere. Hierzu kann der AK Positionen entwickeln. Grundsätzlich muss jedoch verhindert werden, dass einzelne Quartiere stigmatisiert werden, da es oftmals nur einzelne Eigentümer sind, die ihren Bestand nicht pflegen. Auf der anderen Seite gibt es bereits Quartiere, in denen positive Erfahrungen im Umgang mit heterogenen Eigentümerstrukturen gemacht wurden, wie z.B. in der Osthuesheide über das Instrument der Festsetzung als Sanierungsgebiet. Hier zeigt sich aber auch, welcher „lange Atem“ zur Stabilisierung und Neuausrichtung eines Quartiers notwendig ist.



Der Arbeitskreis Wohnen in Münster beschließt, das Thema in der nächsten Sitzung zu behandeln und hierzu externe Inputs einzuholen. Zentral sind dabei perspektivische Fragestellungen nach den Möglichkeiten, in Quartieren mit unterschiedlichen Eigentümerstrukturen eine positive Quartiersentwicklung zu bewirken. Entsprechende Experten werden hierzu recherchiert.

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009



## 5. Fazit und Ausblick

Der AK Wohnen in Münster zieht ein sehr positives Fazit aus dieser elften Sitzung. Mit dem Thema des Klimawandels und energetischen Bauens hat sich der AK einem Schwerpunkt zugewandt, der höchste Aktualität für die Arbeit der einzelnen AK-Mitglieder hat. Gerade die anschaulichen Beispiele der Wohn- und Stadtbau stellen hier sehr gute Anregungen und konkrete Arbeitshilfen dar. Die Präsentation und Diskussion praktischer Beispiele sollte weiterhin einen hohen Stellenwert in der AK-Arbeit erhalten.

### Vorausschau auf die 12. Arbeitskreissitzung

Die nächste Sitzung des Arbeitskreises Wohnen in Münster wird am **Dienstag, den 27. Oktober 2009, 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr voraussichtlich in städtischen Räumlichkeiten stattfinden.**

Als mögliche Inhalte werden benannt:

- Möglichkeiten der Wohnbauförderung des Landes NRW, Diskussion mit dem Ministerium/ Frau Tölle; ggf. im Kontext des Themas ‚Steuerrechtsinitiativen‘ (Ergebnisse der Diskussion im Dt. Städtetag)
- Quartiersentwicklung mit heterogenen Eigentümerstrukturen, Rahmenbedingungen und Chancen; externer Input
- Bericht zur politischen Beratung der Vorlage ‚Kommunale Wohnungspolitik in Münster‘
- Gutachten zur Neugestaltung der Wohnraumförderung
- Vorüberlegungen zu einer weiteren Fachtagung 2010

Das Thema ‚Wirtschaftsentwicklung und Wohnungsbau‘, das in der zehnten Sitzung angeregt wurde, soll in einer der nächsten Sitzungen behandelt werden.

Die Inhalte werden zur nächsten Sitzung geprüft und frühzeitig mit der Bitte um mögliche Ergänzungen/ Modifikationen den AK-Mitgliedern im Vorfeld zugeleitet.

### Dokumentation und Internetpräsentation

Die Dokumentation der elften AK-Sitzung wurde vom Büro BPW Hamburg übernommen. Die Bereitstellung der Informationen im Internet übernimmt das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung in seiner Rolle als Geschäftsführer des AKs. Die Internetpräsentation des AKs ist abrufbar unter [www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html](http://www.muenster.de/stadt/stadtplanung/raum-wohnen-ak.html)





# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009

## 6. Teilnehmende des 11. AK

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Frau Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Gosmann	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster vom 1893 e.G.
Herr Teigeler	Nordwestdeutschland GmbH
Herr Püschel	Evonik Wohnen GmbH, ehemals RAG Immobilienmanagement GmbH
Herr Wismann	Wohn + Stadtbau GmbH

### Wohnungsbaufinanzierung

Herr Dr. Altenhövel	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse
Herr Dr. Schorn	RDM Bezirksverband Münster e.V.

### Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Frau Fahle	MieterInnenschutzverein für Münster und Umgebung
Herr Steil	Mieterverein für Münster und Umgebung e.V., DMB

### Politische Vertreter

Frau Benning	CDU
Frau Bennink	Bündnis 90/ Die Grünen/ GAL
Herr Klein	FDP
Herr Raffloer	UWG-MS/ödp
Frau Marzinkewitz	SPD

### Stadt Münster

Herr Bruns	Amt für Grünflächen und Umweltschutz
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Herr Köhnke	Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Herr Paal	Dezernent f. Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- /Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau und Marketing
Herr Schulze Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Herr Uplawski	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Vogel	Amt für Immobilienmanagement
Herr Willamowski	Sozialamt

### Gäste

Herr Varnhagen	plan.werk, Büro für Architektur und Städtebau, Münster
----------------	--------------------------------------------------------

### Moderation und Dokumentation

Frau Prof. Pahl-Weber	BPW Hamburg
Frau Rehsöft	BPW Hamburg

# Arbeitskreis „Wohnen in Münster“

Dokumentation der 11. Sitzung am 24. März 2009



## Mitglieder des AK „Wohnen in Münster“

### Wohnungsbau und Immobilienwirtschaft

Herr Gosmann	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Lang	Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH
Herr Meyer-Hoock	Sahle Baubetreuungsgesellschaft mbH
Frau Dickmann	Bauverein Ketteler eG
Herr Nottenkemper	Wohn + Stadtbau GmbH
Herr Püschel	Evonik Wohnen GmbH
Herr Rehring	WGM Wohnungsgesellschaft Münsterland mbH
Herr Reiter	Verband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW
Herr Sturm	Wohnungsverein Münster von 1893 e.G.
Herr Teigeler	GWN Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

### Wohnungsbaufinanzierung

Herr Dr. Altenhövel	Sparkassen Immobilien GmbH
Herr Eickenbusch	WGZ- Immobilien und Treuhand GmbH
Herr Kröger	Immobilienverband Deutschland
Herr Schneider	Westdeutsche Landesbausparkasse
Herr Dr. Schorn	Ring Deutscher Makler Bezirksverband Münster e.V.
Frau Vogt	WGZ e.G. Immobilien + Treuhand GmbH

### Interessenverbände

Herr Berg	Münsterländer Architekten- und Ingenieursverein e.V.
Herr Elsner	Haus- und Grundeigentümergeverein Münster e.V. seit 1903
Frau Fahle	Mieter/innen Schutzverein e.V.
Herr Haßmann	<b>Studentenwerk Münster</b>
Herr Steil	Mieterverein Münster und Umgebung e.V. im DMB
Herr Wiese	Studentenwerk Münster

### Politische Vertreter

Frau Benning	CDU
Frau Bennink	Bündnis 90/Die Grünen/GAL
Herr Klein	FDP
Frau Marzinkewitz	SPD
Herr Raffloer	UWG-MS/ödp

### Wissenschaftliche Begleitung

Herr Prof. Dr. Reuber	Universität Münster, Institut für Geografie
-----------------------	---------------------------------------------

### Stadt Münster

Herr Nienaber	Amt für Immobilienmanagement
Frau Fahl	Amt für Wohnungswesen
Herr Köhnke	Dezernent für Migration und interkulturelle Angelegenheiten
Herr Krause	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Dr. Kreft-Kettermann	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Paal	Dezernent für Soziales, Integration, Gesundheit, Umwelt- und Verbraucherschutz
Frau Regenitter	Amt für Wohnungswesen
Herr Schowe	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Schultheiß	Stadtdirektor, Dezernent für Planung, Bau und Marketing
Herr Schulze-Schwienhorst	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Herr Thielen	Dezernent für Planungs- und Baukoordination
Herr Uplawski	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung, Verkehrsplanung
Frau Vogel	Amt für Immobilienmanagement
Frau Woldt	Stiftungsangelegenheiten
Herr Willamowski	Sozialamt

