

Projektleitung:
Ute Heda
Landeshauptstadt Hannover
Klimaschutzleitstelle

Fon: 0511 / 168 40683
klimaallianz2020@hannover-stadt.de

Kontakt:
Annerose Hörter
4K – Kommunikation für Klimaschutz

Fon: 0511 / 26 08 772
info@4k-klimaschutz.de



Klima-Allianz Hannover 2020 **Partnerschaft für Klimaschutz**

Ergebnisprotokoll der Sitzung am 10.11.2010, 14 bis 17 Uhr

Ort: Plus-Energie-Haus auf dem Georgsplatz, 30159 Hannover

Anwesend:

Angelika Blencke	Architektenkammer Niedersachsen
Gudrun Busse	BVI - Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
Randolph Fries	Deutscher Mieterbund Hannover e.V.
Stephan Lohoff	Deutscher Mieterbund Hannover e.V.
Sven Wellhausen	energycity Contracting GmbH
Jens Grundt	GMW Ingenieurbüro GmbH
Franz-Josef Gerbens	Gundlach GmbH & Co.
Ulrich Seisselberg	HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover
Monika Dening-Müller	Klimaschutzagentur Region Hannover
Udo Sahling (<i>ab 16:00 Uhr</i>)	Klimaschutzagentur Region Hannover
Astrid Hoffmann-Kallen	Landeshauptstadt Hannover
Manfred Hofmann (<i>ab 16:00 Uhr</i>)	meravis Wohnungsbau und Immobilien GmbH
Norbert Probst	Spar- und Bauverein eG
Burghardt Dierker-Ochs	Studentenwerk Hannover
Jörg Berens	vdw Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

Entschuldigt:

Dierk Schneider	GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH
Cord Holger Hecht	Heimatwerk Hannover
Elisabeth Kirscht	Landeshauptstadt Hannover
Harald Halfpaap	proKlima GbR
Thomas Bertram	Zusatzversorgungskasse der Stadt Hannover
Bärbel Hennig	Zusatzversorgungskasse der Stadt Hannover

Moderation und Protokoll:

Annerose Hörter	4K – Kommunikation für Klimaschutz
Julia Chiabudini	4K – Kommunikation für Klimaschutz

Es wurden folgende Punkte behandelt:

- I Begrüßung und Vorstellungsrunde
- II Energiekonzept der Bundesregierung:
Konsequenzen für die lokale Wohnungswirtschaft
 - a) *Randolph Fries, DMB*
 - b) *Jörg Berens, vdw*
 - c) *Ulrich Seisselberg, HAUS & GRUNDEIGENTUM*
- III Diskussion
- IV Jens Grundt, GMW: CO₂-Bilanzierung: Ergebnis und weitere Perspektiven aus Sicht des Spar- und Bauvereins

- V Diskussion
- VI Udo Sahling, Klimaschutzagentur: Evaluation der Kampagne „Gut Beraten Starten“
- VII Diskussion
- VIII Sonstiges, nächste Themen, Termin und Ort
- IX Besichtigung des Plus-Energie-Hauses

Hinweis: Alle mit dem Stichwort → **Anlage** versehenen Dateien können im LOGIN-Bereich der Seite www.klimaallianz-hannover.de heruntergeladen werden.

Benutzername: netzwerk

Passwort: hannetzwerk92

I Begrüßung und Vorstellungsrunde

Einführend begrüßte Astrid Hoffmann-Kallen die Teilnehmer. Die Teilnehmer stellten sich einander mit Namen und Institution vor. Annerose Hörter präsentierte anschließend die Tagesordnung.

→ **Anlagen:** PfK_2010-11-10_Präsentation 4K.pdf

II Energiekonzept der Bundesregierung: Konsequenzen für die lokale Wohnungswirtschaft

Frau Hörter fasste die für die Wohnungswirtschaft relevanten Eckpunkte des Energiekonzepts zusammen. Im Anschluss stellten die Verbandsvertreter die Positionen ihrer Verbände vor.

II a) *Deutscher Mieterbund (DMB) (Randolph Fries):*

- Das Energiekonzept wirkt aus Sicht der DMB trotz guter Zielsetzungen effektivem Klimaschutz entgegen.
- Insbesondere die Kürzungen bzw. Streichungen bei den Fördermitteln (KfW) wirken sich negativ aus. Bessere Förderung würde auch den öffentlichen Haushalten zugutekommen, da sie ein Vielfaches an Investitionen auslösen und damit Steuereinnahmen generieren.
- Der DMB hat diesbezüglich gemeinsam mit dem vdw eine Sondersitzung der Konzentrierten Aktion mit Ministerin Özkan bewirkt. Über die Bauministerkonferenz soll Druck auf den Bund ausgeübt werden, um die Kürzungen zumindest teilweise zurückzunehmen.
- Der DMB befürwortet Contractinglösungen im Mietwohnungsbau. Das derzeitige Mietrecht führt jedoch nicht zu der nötigen Transparenz, weshalb der DMB hier eine eindeutige Regelung fordert.
- Zwischenzeitlich forderte die Kanzlerin eine Erhöhung der Modernisierungsumlage von 11 auf 20 Prozent. In München wird derzeit von kommunaler Seite gegen die hohen Umlagen vorgegangen. In Berlin fordert eine Initiative unter Mitwirkung des DMB die Senkung der Umlage auf neun Prozent, um die soziale Segregation in Großstädten zu verhindern. Auch die Kanzlerin ist mittlerweile von ihrer Forderung wieder abgerückt.
- Der Koalitionsvertrag zwischen CDU und FDP sieht vor, das Mietminderungsrecht bei energetischen Modernisierungen zu revidieren. Der DMB sieht darin Klientelpolitik, da die Einigung zwischen Mietern und Vermietern meist keine Probleme bereitet. Im Fall von starken Beanspruchungen durch die Sanierung und fehlerhaft durchgeführten Maßnahmen muss ein Mieter weiterhin das Recht haben, eine Mietminderung zu fordern.
- Unter anderem soll im Mietrecht auch das Ankündigungsrecht gestrichen werden, das aus Sicht des DMB bislang gut funktioniert.

- Zu möglicherweise nötigen gesetzlichen Vorschriften zur Bestandssanierung ist die Position des DMB Hannover noch nicht entschieden. Wenn eine Regelung kommt, ist der DMB für eine Formulierung, die Vermieter nicht belastet, welche bereits modernisieren.
- Der DMB kritisiert, dass die vor etwa einem Jahr beschlossene gemeinsame Berücksichtigung von Kaltmiete und Heizkosten beim Wohngeld wieder rückgängig gemacht werden soll. Möglicherweise wird diese Regelung aber den Bundesrat nicht passieren.

II b) vdw (Jörg Berens):

- Aus Sicht des vdw basiert das Energiekonzept auf falschen Annahmen, beispielsweise in Bezug auf die Sanierungsrate. Um die geforderte Verdopplung der jährlichen Sanierungsrate von ein auf zwei Prozent zu erzielen, sind nach Berechnungen des GdW fünf Milliarden Euro an Fördermitteln nötig.
- Vor diesem Hintergrund reichen die vorhandenen Fördermittel nicht aus. Aus Sicht des vdw ist zu bezweifeln, ob das geplante steuerliche Bonus-Malus-System zielführend ist. Fördermittel werden hier als das effektivere Instrument angesehen.
- Der vdw begrüßt, dass das Energiekonzept an den Wirtschaftlichkeitsgrundsätzen festhält und das Null-Emissionsziel für den Bestand revidiert wurde.
- Für die vdw-Mitgliedsunternehmen stellen die formulierten Anforderungen keine übermäßige Belastung dar, da sie schon seit langem die nötigen Maßnahmen umsetzen. Für Privatbesitzer stellen sie jedoch eine erhebliche Herausforderung dar.
- Geplante Änderungen bei den Energieausweisen beurteilt der vdw kritisch, da sie nur zusätzlich Intransparenz schaffen. Der GdW fordert stattdessen, die Energieberatung besser zu fördern, um so auch Hausverwalter stärker zu entlasten.
- In Bezug auf die energetische Städtebausanierung ist es wichtig, Beständigkeit der Regelungen zu schaffen.
- In einer ordnungsrechtlichen Mietrechtsreform sieht der vdw keine Lösung für das Problem „Mietnomaden“. Wünschenswert ist eine einheitliche Regelung für den Heizspiegel.
- Die Förderung von Abriss statt Sanierung ist für bestimmte Gebäude eine gute Lösung.
- Hinsichtlich der anstehenden EnEV-Novellierung hofft der Verband, dass das langfristig festgeschriebene Ziel revidiert wird, da es unrealistisch ist.

II c) HAUS & GRUNDEIGENTUM (Ulrich Seisselberg):

- H&G begrüßt, dass es keinen Zwang zur Sanierung gibt.
- Der Gesetzentwurf geht ins Leere, da er einerseits eine Bezugnahme auf rechtliche Verpflichtungen formuliert, andererseits soll es aber kein Gesetz zur Sanierung geben. Dies ist aus Sicht des Verbandes widersprüchlich.
- Auch der von der Koalition bekundete Grundsatz, die Regelungen zur Mietminderung zu ändern, wird an sich begrüßt. Sie wird aber dadurch aufgeweicht, dass auch hier keine rechtlichen Grundlagen vorhanden sind, sich gegen Mietminderungsansprüche zu wehren. Den Vermietern muss zugestanden werden, die Sanierungskosten auf die Mieter umzulegen.
- Um die energetische Sanierung voranzutreiben, sind unbedingt mehr Fördermittel nötig.

III Diskussion

Herr Berens: Das Energiekonzept formuliert eine Verpflichtung zur Sanierung ab 2020. Dies gibt Hausbesitzern einen zeitlichen Horizont vor, um Sanierungen rechtzeitig zu planen.

Herr Gerbens: Trotz der verbreiteten Ablehnungsreflexe steht im Energiekonzept auch viel Gutes. Die Festschreibung langfristiger Emissionsreduktionsziele und das damit verbundene Nachhaltigkeitsdenken sind begrüßenswert. Die geforderte Gebäudesanierung ist notwendig. Die Verbände sollten achtgeben, sich nicht an falscher Stelle gegen das Konzept zu wehren. Allerdings sollten die Ziele nicht so radikal formuliert werden: Passivhausstandard im Bestand ist unrealistisch.

Herr Fries: Auch der DMB hält die Ziele für richtig. Um sie zu erreichen, brauchen aber insbesondere Kleinbesitzer Hilfestellungen, wie z.B. Fördermittel.

Herr Grundt: Es werden im Zusammenhang mit den Forderungen uneinheitliche Zahlen kommuniziert, die zusätzlich für Verunsicherung sorgen.

Außerdem wurden weitere Themen angesprochen:

- Das von der Bundesregierung adressierte Problem „Mietnomaden“ ist aus Sicht aller Verbände ein Scheinproblem.
- Ein weiteres wichtiges Thema ist die ausstehende Novellierung des Landesbaugesetzes.
- In Bezug auf den Warmmietpiegel in Hannover hat sich gezeigt, dass kein Zusammenhang zwischen der Energetik eines Hauses und den Mietpreisen besteht. Mehr Details zum Warmmietpiegel kann der DMB in einer kommenden Sitzung vorstellen.

IV Jens Grundt, GMW: CO₂-Bilanzierung: Ergebnis und weitere Perspektiven aus Sicht des Spar- und Bauvereins

V + Diskussion

Herr Grundt stellte an einem Beispiel die Vorgehensweise und Ergebnisse bei der CO₂-Bilanzierung des Spar- und Bauvereins vor.

- Es zeigt sich einerseits, dass bei einigen Bestandsgebäuden durch Sanierung über 80 Prozent der CO₂-Emissionen eingespart werden können.
- Ein wesentlicher Anteil dieser Reduktion geht jedoch auf den Wechsel zu Fernwärme zurück. Wenn sich hier die Koeffizienten des Anbieters ändern, ändern sich auch die Bilanzierungsergebnisse.
- Der Spar- und Bauverein konnte durch erhebliche Investitionen bislang 28 Prozent der Emissionen gegenüber 1990 einsparen. Um die zum 40-Prozent-Ziel der Klima-Allianz fehlenden 12 Prozent zu erreichen, wäre eine Investition in mindestens derselben Höhe nötig. Dies zeigt, dass Sanierungen nur bis zu einem gewissen Grad wirtschaftlich machbar sind.
- Um hier weitere Einsparungen durch Sanierung zu erzielen, müssen Politik und Institutionen durch attraktive Förderbedingungen mithelfen.
- Die rein technischen Möglichkeiten, durch Sanierung CO₂-Emissionen zu reduzieren, sind begrenzt. Die Betrachtung der Strom- und insbesondere der Wärmeversorgung spielt ergänzend eine zentrale Rolle.
- In diesem Zusammenhang müsste auch überlegt werden, ob in Passivhäusern eine Warmwasserbereitung mit Ökostrom nicht die sinnvollste Lösung wäre. Hier muss vermutlich für jede Immobilie eine individuelle Lösung gefunden werden.
- Die CO₂-Bilanzierung für Gebäude berücksichtigt in Deutschland derzeit auch noch nicht die graue Energie, die im Herstellungsprozess der Bauteile anfällt. In der Schweiz wird diese bereits mitbilanziert.
- Der Nutzen einer CO₂-Bilanzierung besteht darin, dass sich daraus eine Art „Sanierungsfahrplan“ ableiten lässt. Dieser zeigt, für welche Bestandsgebäude sich welche Maßnahmen überhaupt lohnen.
- Um energetische Sanierung dem Mieter gegenüber kommunizieren zu können, müssen in jedem Fall behaglichkeitsfördernde Maßnahmen umgesetzt werden. Ein alleiniger Blick auf CO₂-Bilanz und Kosten führt hier nicht weiter.

→ Anlage: PfK_2010-11-10_Präsentation GMW.pdf

VI Udo Sahling, Klimaschutzagentur: Evaluation der Kampagne „Gut Beraten Starten“

VII + Diskussion

Herr Sahling stellte die Evaluationsergebnisse der Kampagne „Gut Beraten Starten“ vor.

- Die Mittel der Kampagne werden jeweils zu etwa einem Viertel von proKlima, der Region Hannover, e.on Avacon und mehreren Förderern aus der Wirtschaft getragen.

- In 2009 wurden erstmals private Mehrfamilienhausbesitzer angesprochen, allerdings mit geringer Resonanz. In 2010 gab es eine deutliche Nachfrage, die vor allem durch einen gut platzierten Pressebericht ausgelöst wurde. Der Bericht stellte die Ergebnisse der Kampagne aus den vorangegangenen Jahren dar.
- Viele MFH-Besitzer merken inzwischen auch, dass die Sanierung ihrer Gebäude die Vermietbarkeit sicherstellt. Außerdem gelten Investitionen in Gebäude gegenwärtig als attraktivere Geldanlage als beispielsweise Aktien oder Fonds.
- Wesentlicher Erfolgsfaktor der Beratungen ist auch das „Netzwerk Modernisierungspartner“. Mit der Zusammenstellung qualitätsgeprüfter Betriebe kann den Hausbesitzern im Anschluss an die Beratungen qualifizierte Hilfe zur Seite gestellt werden.
- Die Ansprache der Hausbesitzer muss im direkten Kontakt erfolgen, um sie zur Sanierung ihrer Gebäude zu motivieren.
- Zur weiteren Verbesserung der Kampagne ist geplant, den Beratungszyklus in den Kommunen von alle drei Jahre auf jährlich zu erhöhen.
- Durch die Beratungskampagne wurden in der Region erhebliche Investitionen ausgelöst.

→ Anlage: PfK_2010-11-10_KSA GBS Evaluation.pdf

VIII Sonstiges, nächste Themen, Termin und Ort

Mieterplattform:

Für Rückmeldungen zur Mieterplattform ist es noch zu früh.

Es fehlen weiterhin die Mieterstimmen zu guten Beispielen. Hier können weiterhin MieterInnen an target vermittelt werden. Die Namen werden anonymisiert wiedergegeben

Themenwünsche:

Bei der nächsten Sitzung werden folgende Themen behandelt:

- Landesbauordnung
- Förderprogramme (proKlima; Bericht von DMB/vdw aus der AG auf Landesebene):
Zu diesem Thema sollen zunächst intern Wünsche und Fragen gesammelt werden. In einer Folgesitzung könnte hierzu ein Vertreter der KfW bzw. der NBank eingeladen werden.

Neue Mitglieder:

Prelios hat Interesse an einer Teilnahme an der Partnerschaft für Klimaschutz geäußert. Eine Einladung erfolgt zum nächsten Treffen.

Termin, Ort:

Das nächste Treffen der Partnerschaft für Klimaschutz findet statt am **Mittwoch, 23. Februar 2011 von 14 bis ca. 17 Uhr**. Ort des Treffens ist die **Architektenkammer Niedersachsen**, Friedrichswall 5, 30159 Hannover.

IX *Optional: Besichtigung des Plus-Energie-Hauses*

Im Anschluss an die Sitzung bestand die Möglichkeit zur Besichtigung des Plus-Energie-Hauses. Eine Mitarbeiterin der Klimaschutzagentur präsentierte die Geschichte und Technik des Hauses.

Hannover, den 24. November 2010
gez. Julia Chiabudini,
4K – Kommunikation für Klimaschutz