

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 22.06.2011, 14 bis 17 Uhr

Ort: GBH-Mieterservice MSV, In den Sieben Stücken 7a, 30655 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	energcity Contracting GmbH
Dieter Cordes (<i>bis 14:15 Uhr</i>)	GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH
Dierk Schneider	GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH
Jens Grundt	GMW Ingenieurbüro GmbH
Frank-Peter Ahlers	Handwerkskammer Hannover
Ulrich Seisselberg	HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover
Cord Holger Hecht	Heimatwerk Hannover
Christoph Felten	Klimaschutzagentur Region Hannover
Elisabeth Kirscht	Landeshauptstadt Hannover
Norbert Probst	Spar- und Bauverein eG
Burghardt Dierker-Ochs	Studentenwerk Hannover

Gäste:

Ralph Marschner (<i>bis 16 Uhr</i>)	Immobilienverband Deutschland IVD – Region Nord-West e.V.
Ulrich Gerlach	wohnen im eigentum e.V.
Gabriele Heinrich	wohnen im eigentum e.V.
Eva Ibrügger (<i>bis 16 Uhr</i>)	wohnen im eigentum e.V.

Entschuldigt:

Franz-Josef Gerbens	Gundlach GmbH & Co.
Astrid Hoffmann-Kallen	Landeshauptstadt Hannover
Harald Halfpaap	proKlima – Der energcity-Fonds
Thomas Bertram	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, Vorstellung
- II Die Wohnungswirtschaft und die bundespolitische Energiewende
- III Gabriele Heinrich, wohnen im eigentum e.V.:
Unbekannt und unbeachtet: Die Probleme von WEGs mit der energetischen Modernisierung. Handlungsvorschläge zur Motivation und Unterstützung
Gudrun Busse, BVI – Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.:
Erfahrungsbericht: Aus der Verwalterpraxis von WEGs
- IV Diskussion
- V Berichte der TeilnehmerInnen:
Aktuelle Projektberichte: Neue CO₂-Maßnahmen bei Neubau und Bestand
- VI Sonstiges, nächste Themen, Termin und Ort

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

Benutzername: netzwerk
Passwort: hannetzwk92

I **Begrüßung, Vorstellungsrunde**

Einführend begrüßte Herr Cordes als Gastgeber die Teilnehmer.

Anschließend begrüßte Frau Hörter die Teilnehmer und stellte die Tagesordnung vor.

Die Teilnehmer stellten sich einander mit Namen und Einrichtung vor.

II **Die Wohnungswirtschaft und die bundespolitische Energiewende**

Die Teilnehmer diskutierten die Reaktionen der Wohnungswirtschaft auf die Energiewende der Bundesregierung.

Herr Fries: In einem ad hoc-Arbeitskreis mit Herrn Meyer (vdw) hat der DMB ein Positionspapier erarbeitet und dem Sozialministerium übergeben. Darin wird gefordert, Fördergelder in Zukunft gebündelt über die N-Bank zu beantragen, um günstigere Zinskonditionen zu erhalten. Bisher liegt noch keine Stellungnahme des Ministeriums vor. Über die geforderte Aufstockung der Fördergelder auf Bundesebene sind noch keine Details bekannt. Zur im Koalitionsvertrag vereinbarten Mietrechtsreform liegt ein inoffizieller Referentenentwurf vor, der sich schon seit längerem in der Abstimmung befindet. Der Prozess ist intransparent. Außerdem fehlen konkrete Vorschläge, wie Vermieter sinnvoll zur energetischen Sanierung motiviert werden können.

Herr Schneider: Auch der MSV hat diesen Referentenentwurf zur Kenntnis genommen. Die darin geforderte Transparenz im Contracting wird begrüßt. Darüber hinaus fordert der MSV jedoch, dass der Marktanteil bei Preisanpassungen beibehalten wird, damit Preiserhöhungen vom Contractor nicht vollständig an die Mieter weitergegeben werden können.

III a **Gabriele Heinrich, wohnen im eigentum e.V.:**

Unbekannt und unbeachtet: Die Probleme von WEGs mit der energetischen Modernisierung. Handlungsvorschläge zur Motivation und Unterstützung

Frau Heinrich berichtete über die Situation von WEGs und deren spezifische Anforderungen in Bezug auf energetische Modernisierungsmaßnahmen. Eine besondere Herausforderung sind die vielfältigen Interessenlagen, die im Falle von WEGs wirksam sind. Sowohl die Entscheidungsfindung als auch die Finanzierung und Umsetzung von Maßnahmen werden dadurch komplexer.

wohnen im eigentum befürwortet ein Finanzierungsmodell, bei dem Landesbanken die Eigentümer zu KfW-Kreditmöglichkeiten beraten, ihre Liquidität überprüfen und Einzelkreditanträge gebündelt bearbeiten. Die meisten Landesbanken bieten dieses Modell noch nicht an.

Zur Motivierung von WEGs wäre es wichtig, spezifische Informationsmaterialien zu entwickeln und insbesondere anhand von realisierten Modellprojekten die notwendigen Prozesse zu demonstrieren anstatt lediglich Sanierungsergebnisse zu kommunizieren. Kommunikationswege, über die an WEGs herangetreten werden kann, sind die Mitglieder- und Interessentendateien des wohnen im eigentum e.V. sowie offene Beiräte und Stammtische.

Von gesetzlicher Seite ist eine stärkere Förderung von WEGs nötig. So sollten steuerliche Vorteile auch bei Stufenplänen und Einzelmaßnahmen gewährt werden. Um auch ältere Eigentümer zu Sanierungen zu motivieren, sollten steuerliche Vorteile vererbt werden können.

→ **Anlage:** **PfK_2011-06-22_Präsentation wohnen im eigentum.pdf**

III b **Gudrun Busse, BVI – Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.:** **Erfahrungsbericht: Aus der Verwalterpraxis von WEGs**

Frau Busse stellte die Ergebnisse einer Umfrage unter Wohnungsverwaltern vor, welche Erfahrungen sie bei der Modernisierung von WEG-Mehrfamilienhäusern gemacht haben.

→ Anlage: PfK_2011-06-22_Vortrag BVI.pdf

IV Diskussion

Frau Kirscht: Bislang wurde – u.a. auch über den Energielotsen – versucht, rein technisch an die Modernisierung heranzugehen. Die Erfahrungsberichte zeigen aber, dass die Themen Finanzierung und Rechtslage eine ebenso große Rolle spielen. Energieberater brauchen, insbesondere für die Beratung von WEGs, entsprechendes Fachwissen. Dies muss bei Informationsveranstaltungen berücksichtigt werden.

Herr Fries: Unter Wohnungsverwaltern herrscht Konkurrenzdruck. Häufig werden keine kostenintensiven Maßnahmen vorgeschlagen, um Aufträge nicht zu verlieren. Die Strukturen von WEGs führen zudem dazu, dass einzelne sanierungswillige Eigentümer sich oft nicht gegen die Mehrheit durchsetzen können.

Frau Busse: Energieberater werden von WEGs häufig abgelehnt oder schaffen es nicht, die Notwendigkeit von Sanierungen zu vermitteln.

Herr Ahlers: Häufig liegen persönliche Konflikte innerhalb der WEGs vor, die gemeinsame Entscheidungen für die Modernisierung erschweren. Planungs- und Umsetzungsprozesse verzögern sich daher meist. Die technische Seite der Modernisierung ist dabei oft zweitrangig.

Frau Heinrich: Die gruppendynamischen Prozesse innerhalb von WEGs, beispielsweise bei Versammlungen, werden oft zu wenig berücksichtigt. Einzelne Eigentümer außerhalb von Eigentümerversammlungen anzusprechen und mit Sanierungswilligen zu kooperieren kann eher zum Erfolg führen. Hierfür ist nötig, Energieberater für den Umgang mit WEGs zu schulen.

Herr Grundt: Der Energielotse muss einen Ansprechpartner innerhalb der WEG finden, der sich mit der Sanierungsmaßnahme identifiziert. Wünschenswert wäre auch, wenn Banken Sanierungen vermehrt über das Thema Wirtschaftlichkeit an WEGs herantragen. Hierfür wäre eine zusätzliche Schulung nötig.

Frau Ibrügger: Die Rolle der Hausverwalter ist zentral, da sie häufig darüber entscheiden, ob Fachleute überhaupt Zugang zu einem Gebäude bekommen. Modernisierungsprojekte werden meistens nach Ausschreibung vergeben, wobei der Preis entscheidet. Qualitätssicherung und energetische Aspekte spielen dabei meist keine Rolle.

Frau Blencke: Eigentümer lehnen oft aus Kostengründen ab, bei der Sanierung einen Architekten hinzuzuziehen, selbst wenn der Verwalter dies befürwortet.

Herr Felten: Die Klimaschutzagentur hat bislang vorrangig andere Zielgruppen angesprochen. Bei einer früheren Kampagne für WEGs wurde nur sehr geringe Resonanz erzielt. Wie sollten WEGs idealerweise angesprochen werden, um mehr Erfolg zu haben? Wie findet man die richtigen Ansprechpartner?

Frau Heinrich: Es sollten immer sowohl die Eigentümer als auch die Verwalter angesprochen werden. Es sind sowohl gute Informationen als auch Maßnahmen zur Motivation nötig. Erfolgreiche Praxisbeispiele sollten dabei im Vordergrund stehen. Die Vernetzung von WEGs untereinander muss unterstützt und der Erfahrungsaustausch ermöglicht werden. Verwaltungsräte, die als Ansprechpartner dienen könnten, befinden sich derzeit erst im Aufbau. Bei themenspezifischen Aufrufen über Presse, Post und E-Mails hat der wohnen im eigentum e.V. zuletzt große Resonanz erzielt.

Frau Busse: Aus Datenschutzgründen dürfen von den Verbänden keine Kontaktdaten weitergegeben werden. Verbandsintern ist eine Weitergabe jedoch denkbar.

Frau Kirscht: Gibt es Ansätze, den Vereinzelungstendenzen – wie sie auch bei Einfamilienhaus-Eigentümern zu beobachten sind – entgegen zu wirken? Gibt es in WEGs Erfahrungen mit Mediatoren?

Frau Heinrich: Bisher durchgeführte Versuche mit Mediatoren stießen auf wenig Resonanz.

Herr Felten: Gibt es Erfahrungen mit Mediation zwischen Mietern und Vermietern?

Herr Gerlach: Bislang gibt es dafür nicht das Bedürfnis und entsprechend auch keine Mittel.

V Berichte der TeilnehmerInnen: Aktuelle Projektberichte: Neue CO₂-Maßnahmen bei Neubau und Bestand

Die Teilnehmer berichteten über den Zwischenstand aktueller Projekte in Neubau und Bestand.

Herr Schneider, GBH:

- Passivhausneubau (> 2.000 m²) in Stöcken, Grundsteinlegung Anfang Juni 2011
- Erneuerung von ca. 20 Heizzentralen
- Weiterkonzipierung der energetischen Optimierung einer Großsiedlung
- Zahlreiche energetische Sanierungen: Dämmung, Zentralisierung der Warmwasserbereitung
- Passivhausneubau im Auftrag der Landeshauptstadt: Kita am Schlehenbusch (ca. 2.000 m²), IGS Mühlenberg (ca. 25.000 m²)
- Sanierungen auf Passivhausstandard im Auftrag der Landeshauptstadt: Familienzentrum Voltmerstraße (Hainholz, > 1.000 m²)

Herr Probst, Spar- und Bauverein:

- In 2011: Investition von ca. 1,4 Mio Euro in Sanierungen
- Fortführung des Fassadendämmprogramms
- Durchführung von Grundsatzuntersuchungen der Immobilien hinsichtlich wirtschaftlicher Fernwärmeanschlüsse nach Sanierung

Herr Dierker-Ochs, Studentenwerk:

- Zwei große Fassadensanierungsprojekte umgesetzt
- Mehrere Heizungsanlagen auf Wärmecontracting umgestellt
- Bis Jahresende: Dämmung der obersten Geschossdecken
- Durchführung hydraulischer Abgleiche
- Fortsetzung der Energieberatungen in Wohnheimen
- Einführung von Smart Metering geplant
- Nächstes Sanierungsprojekt: Wohnheim mit 160 Plätzen generalsanieren (Fassade, Heizung, Fenster) mit proKlima-Förderung
- 2012: voraussichtlich Sanierung eines weiteren Wohnheims

Herr Hecht, Heimatwerk:

- Planung eines Neubaus mit 25 Wohneinheiten in Garbsen nach Effizienzhaus 55-Standard
- Fortsetzung des Fassadensanierungsprogramms für insgesamt rund 1.500 Wohnungen (seit 1990er Jahre; Nutzung von KfW-Mitteln)
- Sanierung eines Hauses im Zooviertel nach KfW100-Standard (EnEV 2009)
- Fensterprogramm

Herr Wellhausen, enercity Contracting GmbH:

- Ende 2011: Inbetriebnahme der 2. Turbine im GuD-Kraftwerk Linden
- 2011: Inbetriebnahme mehrerer Biogasanlagen
- Aufruf zur Fernwärmenutzung

Frau Busse, BVI:

- Vgl. Vortrag

Frau Blencke, Architektenkammer Niedersachsen:

- Fortführung der Vortragsreihe zu Architektur und Nachhaltigkeit

Herr Ahlers, Handwerkskammer Hannover:

- Derzeit aufgrund anziehender Konjunktur wenig Weiterbildungsnachfrage im Bausektor
- Bedarf: v.a. Wissen über Details der EnEV 2012

Herr Felten, Klimaschutzagentur Region Hannover:

- Fortsetzung der Kampagne „Gut Beraten Starten“: demnächst 5.000ste Beratung, zweite Runde mit allen Kommunen in der Region abgeschlossen. Erweiterung um neue Bausteine, u.a. zur Öffentlichkeitsarbeit

- Neuer Fokus: Vernetzung mit Seniorenverbänden, Planung gemeinsamer Aktionen und von Beratungsangeboten
- Förderprojekt „CO₂NTRA“: gezielte Ansprache von Mehrfamilienhaus-Besitzern sowie WEGs mit Begleitung durch breit angelegte Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Herr Seisselberg, HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover:

- Mitgliederzeitschrift berichtet monatlich zu Klimaschutzthemen, u.a. zu proKlima-Angeboten
- Neue Kooperation mit proKlima: Vortragsreihe zu modernen Heizungsanlagen

Herr Fries, DMB:

- Unterstützung von Leistungsempfängern bei der Beantragung von Wohngeld (vor dem Hintergrund des neuen Mietspiegels)
- Kommunale Ebene: Forderung an Kommunen, ihre Sanierungsprojekte und Abrisspläne zu veröffentlichen
- Länderebene: abwarten der Umstellung bei der Förderstruktur
- Bundesebene: Leitantrag, dass Sanierungen zu je einem Drittel von Vermieter, Mieter und Staat getragen werden. Die 11 %-Regel soll nach Forderung des DMB abgeschafft werden

VI Sonstiges, nächste Themen, Termin und Ort

Die Klimaschutzleitstelle richtet am 24. November 2011 von 17 bis 19:30 Uhr die Veranstaltung „Nach Fünf im Rathaus“ aus. Klima-Allianz-Partner und ihre Mitarbeiter sind herzlich zu dieser Veranstaltung eingeladen, bei der die Klimaschutzaktivitäten der Landeshauptstadt in lockerer Atmosphäre vorgestellt werden. Die Klima-Allianz-Partner werden gebeten zu prüfen, ob sie Einladungen zu der Veranstaltung intern verteilen können.

Herr Dierker-Ochs wies darauf hin, dass zum Semesterbeginn aufgrund des doppelten Abiturjahrgangs ca. 2.000 Studienanfänger mehr als üblich erwartet werden. Das Studentenwerk ruft daher dazu auf, wo möglich freie Wohnräume dem Studentenwerk mitzuteilen.

Frau Blencke wies auf den nächsten Termin der Vortragsreihe „Architektur und Nachhaltigkeit“ am 25. August 2011 hin.

Das nächste Treffen der Partnerschaft für Klimaschutz findet statt am Mittwoch, 09. November 2011 von 14 bis ca. 17 Uhr. Folgende Themen werden u.a. behandelt:

- DMB: Ergebnisse der Konzertierte Aktion, Förderstrukturen Land
- Klimaschutzagentur: Kampagne für Mehrfamilienhausbesitzer
- EnEV-Novellierung, u.a. Entwicklungen auf Bundesebene
- Ergebnisse concerto

→ Link: www.hannover.de/data/meldungen/permanent/architektur_im_dialog/index.html
(Link zur Veranstaltungsreihe der Architektenkammer Niedersachsen)

Hannover, den 6. Juli 2011

gez. Julia Chiabudini,
4K – Kommunikation für Klimaschutz