



LAND BRANDENBURG

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft



KOOPERATIONSVEREINBARUNG

ZUM KLIMASCHUTZ

IM LAND BRANDENBURG

zwischen dem

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg

und dem

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.

KOOPERATIONSVEREINBARUNG

ZUM KLIMASCHUTZ

IM LAND BRANDENBURG

zwischen dem

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg,
Henning-von-Tresckow-Straße 2 -8, 14467 Potsdam,

vertreten durch

Herrn Minister Jörg Vogelsänger

- nachstehend **MIL** genannt -

und dem

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.,
Lentzeallee 107, 14195 Berlin,

vertreten durch

Frau Maren Kern, Mitglied des Vorstandes

- nachstehend **BBU** genannt -

wird folgende Kooperationsvereinbarung getroffen:

Präambel

Das Land Brandenburg hat sich mit der Energiestrategie 2020 das Ziel gesetzt,

- den Energieverbrauch im Zeitraum von 2004 bis 2020 um 13 % zu senken,
- den Anteil erneuerbarer Energien am Primärenergieverbrauch auf 20 % zu erhöhen sowie
- die CO₂-Emissionen im Zeitraum von 1990 bis 2020 um 40 % und bis 2030 um weitere 35 % zu verringern.

Der Landtag Brandenburg hat am 25. März 2010 beschlossen, dass die Landesregierung mit den Verbänden der Wohnungswirtschaft (BBU und BFW Berlin/Brandenburg) die Möglichkeit einer Zielvereinbarung beim Klimaschutz prüfen soll (Drucksache 5/625-B).

In der Umsetzung dieses Beschlusses haben das MIL und der BBU im Zeitraum von November 2010 bis August 2011 Gespräche zu den Zielen und Inhalten einer Klimaschutzvereinbarung geführt. Verhandlungsgegenstand waren insbesondere der Abgleich der Daten bezüglich der bereits erfolgten energetisch relevanten Investitionen und der damit erreichten Verminderung der CO₂-Emissionen, mögliche Handlungsfelder und Maßnahmen bis 2020, flankierende Maßnahmen sowie allgemeine Verbesserungen des Investitionsklimas.

Die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des Abstimmungsprozesses wurden in einem Eckpunktepapier vom 28. Oktober 2011 zusammengefasst, das als Anlage Bestandteil dieser Vereinbarung ist.

Als Ergebnis des Datenabgleichs ist festzustellen, dass die Mitgliedsunternehmen des BBU im Land Brandenburg in den zurückliegenden 20 Jahren durch eine umfangreiche Investitionstätigkeit die energetische Qualität ihres Wohnungsbestandes gravierend verbessert und die Emission von Klimagasen entsprechend reduziert haben. Ca. 55 % des Wohnungsbestandes von insgesamt ca. 367.000 WE kann als energetisch vollsaniert und ca. 25 % als teilsaniert angesehen werden. Der durchschnittliche Energieverbrauch für Raumheizung und Warmwasser wurde von ca. 219 kWh/m² a im Jahr 1990 auf ca. 128 kWh/m² a im Jahr 2009 reduziert. Dies entspricht einer Einsparung von ca. 42 %.

Der CO₂-Ausstoß je m² Wohnfläche konnte im selben Zeitraum um ca. 73 % vermindert werden, dies entspricht ca. 1,26 Mio. Tonnen im Jahr.

Die Investitionstätigkeit der BBU-Mitgliedsunternehmen wurde durch Förderprogramme des MIL und der KfW, insbesondere die soziale Wohnraumförderung und die Städtebauförderung, wirksam unterstützt. Die Förderung hat entscheidend dazu beigetragen, die (energetische) Qualität der durchgeführten Maßnahmen zu verbessern und die jährliche Sanierungsrate wesentlich zu erhöhen.

Von 1992 bis 2010 wurden allein im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung 1,579 Milliarden Euro für die Modernisierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden mit insgesamt 86.043 Wohneinheiten, davon 1,130 Milliarden Euro für 62.297 Wohneinheiten der BBU-Mitgliedsunternehmen zur Verfügung gestellt.

Da die Wohnungsunternehmen zudem ihre Wohnungsbestände im Rahmen des Stadtumbaus mit Förderung durch das Land Brandenburg durch Rückbau reduziert haben,

liegen die absolute Energieeinsparung bzw. die Verminderung der CO₂-Emissionen sogar bei 46 % bzw. 73 %.

Die Mitgliedsunternehmen des BBU haben von 1990 bis 2010 ca. 12,6 Milliarden Euro investiert, davon ca. 6,5 Milliarden Euro in die Modernisierung von Bestandsgebäuden. Ein erheblicher Teil der Investitionen wurde über Kredite finanziert, deren Rückzahlung erst mittelfristig abgeschlossen werden kann. In den nächsten Jahren wird der Kapitaldienst erhebliche Teile der Mieteinnahmen in Anspruch nehmen. Aufgrund der allgemeinen Entwicklung der Mieten und durch Umlage von Modernisierungskosten ist an den meisten Standorten ein Mietniveau erreicht, dass in der nächsten Zeit weitere Erhöhungen nicht oder nur in geringem Maß zulässt. Dies gilt besonders für den Berlin fernen äußeren Entwicklungsraum des Landes.

Im Hinblick auf die Entwicklung der Energiepreise und die notwendige Verstärkung des Klimaschutzes sind die im BBU organisierten Wohnungsunternehmen aus dem Land Brandenburg aber auch in Zukunft bereit, sich intensiv an der Durchführung von Maßnahmen und Projekten im Sinn der Energiestrategie 2020 des Landes Brandenburg zu beteiligen. Sie erwarten jedoch eine realistische Berücksichtigung der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Zur Verbesserung dieser Rahmenbedingungen und zur wirtschaftlichen Entlastung der Mitgliedsunternehmen sind aus Sicht des BBU insbesondere

- die Fortführung der Altschuldenhilfe im Rahmen des Stadtumbaus
- die Verstetigung der Städtebauförderung und der Wohnraumförderung
- der Verzicht auf weitere Verschärfungen der EnEV und des EEWärmeG für bestehende Gebäude
- die Änderung von steuerrechtlichen Regelungen, die den Wohnungsunternehmen die Erzeugung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien erschweren
- Maßnahmen zur Durchsetzung von mehr Wettbewerb, Transparenz und Preisstabilität im Bereich der Ver- und Entsorgungswirtschaft
- die Lösung des Altanschießerproblems bei Wasser und Abwasser

erforderlich. Ohne diesbezügliche Verbesserungen verfügen viele Mitgliedsunternehmen aus Sicht des BBU über zu geringe wirtschaftliche Spielräume, um weiter offensiv die Energieeffizienz ihrer Wohnungsbestände erhöhen zu können.

Im Rahmen der Gespräche wurden diese Themen, für die das MIL nur zum Teil zuständig ist, erörtert. Der BBU bittet das MIL, die oben genannten Anregungen bei seinen Stellungnahmen gegenüber dem Bund und anderen Ressorts der Landesregierung berücksichtigen.

Ziel der Vereinbarung

Das MIL und der BBU vereinbaren weitere gemeinsame Aktivitäten zur Reduzierung der Energieverbräuche und zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes einzuleiten, Erfahrungen und Daten auszutauschen und sich wechselseitig zu unterstützen.

Damit soll ein relevanter Beitrag zur Umsetzung der Ziele der Energiestrategie 2020 ermöglicht werden.

1. Zusammenarbeit

Der BBU und das MIL werden auf Grundlage der Ziele der Energiestrategie 2020 des Landes Brandenburg eng zusammenarbeiten und sich bei der Umsetzung der energie- und klimapolitisch relevanten Maßnahmen gegenseitig unterstützen.

Der BBU wird seine Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg über diese Vereinbarung und die vereinbarten Projekte zur Erhöhung der Energieeffizienz und der Verbesserung des Klimaschutzes informieren und auf die Realisierung entsprechender Maßnahmen hinwirken.

Das MIL wird sich im Rahmen des Landeshaushalts für die Bereitstellung von Fördermitteln für die Durchführung von Projekten einsetzen, insbesondere im Rahmen der Städtebauförderung und der Wohnraumförderung. Darüber hinaus wird sich das MIL auf Bundes- und Landesebene für eine Verbesserung des Investitionsklimas und der wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen einsetzen und die Städte und Gemeinden und die Wohnungswirtschaft bei deren Anstrengungen um den kommunalen Klimaschutz unterstützen.

In Abstimmung mit den BBU-Mitgliedsunternehmen werden das MIL und der BBU die Öffentlichkeit über realisierte Projekte und erzielte Erfolge gemeinsam informieren.

Die Vertragsparteien treffen sich mindestens einmal pro Jahr, um Erfahrungen mit der Umsetzung dieser Vereinbarung und der Lösung von Zielkonflikten im Einzelfall auszutauschen sowie Möglichkeiten zur weiteren Verbesserung der Zusammenarbeit zu finden.

Beide Seiten verpflichten sich, vertrauliche Informationen und Daten, die bei der Abstimmung über Projekte und Maßnahmen ausgetauscht werden, entsprechend zu behandeln und diese nicht an Dritte weiterzugeben.

2. Projekte

Im Sinn der Energiestrategie 2020 und im Rahmen der vereinbarten Zusammenarbeit vereinbaren das MIL und der BBU die Umsetzung folgender Maßnahmen und Projekte:

a) Gebäudebezogene Investitionen

Die Energieeffizienz im Gebäudebestand muss weiter erhöht werden. Dies kann durch

- durchgreifende energetische Sanierungsmaßnahmen

- energetische Verbesserungen im Rahmen von größeren Instandsetzungsmaßnahmen oder
- niedrig schwellige investive Maßnahmen

erfolgen.

Der Schwerpunkt der Maßnahmen der Mitgliedsunternehmen des BBU lag in den vergangenen Jahren bei durchgreifenden energetischen Sanierungsmaßnahmen. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bei den Wohnungsunternehmen und vor dem Hintergrund der künftigen Bedarfssituation, die u. a. von der demografischen Entwicklung geprägt ist, wird sich der Schwerpunkt der Maßnahmen mehr in Richtung niedrig schwelliger investiver Maßnahmen und energetischer Verbesserungen im Rahmen von größeren Instandsetzungsmaßnahmen verschieben.

Im Rahmen des BBU-Projekts „ALFA® - Allianz für Anlageneffizienz“ hat sich gezeigt, dass niedrig schwellige investive Maßnahmen, z. B. die Korrektur von Heizkurven und anderen Einstellgrößen, die Anpassung der Anschlusswerte an den tatsächlichen Bedarf, der hydraulische Abgleich der Heizungsanlage, die Voreinstellung der Thermostatventile, der Einbau automatischer Zirkulationsventile, der Einbau frei programmierbarer Regelungen mit Fernüberwachung sowie die Dämmung von Armaturen und Leitungen bei sanierten und unsanierten Wohnungsbeständen einen hohen Nutzen bei vergleichsweise niedrigen Kosten haben. Wenn derartige Optimierungsmaßnahmen auf breiter Front erfolgen, werden gravierende energetische Verbesserungen erreicht, ohne dass die Wohnungsunternehmen wirtschaftlich überfordert werden.

Die Kooperanden werden bei den Mitgliedsunternehmen des BBU für die Durchführung niedrig schwelliger investiver Maßnahmen und weiterer gebäudebezogener Investitionen werben und entsprechende Informationen und Beratungsleistungen anbieten. Ziel ist es - unter Beachtung der wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen – eine möglichst hohe Sanierungsrate und ein Maximum an energetisch wirksamen Investitionen und Maßnahmen zu erreichen.

Der BBU ist bereit; die Erfahrungen aus dem ALFA®-Prozess auch anderen Verbänden und Eigentümergruppen zugänglich zu machen.

b) Energieeffiziente Stadtentwicklung

Die lokalen Handlungsmöglichkeiten sollen unter Federführung der Städte und Gemeinden mittelfristig im Rahmen von kommunalen Energie- und Klimaschutzkonzepten und möglichst kurzfristig von energetischen Quartierskonzepten aufgearbeitet werden. BBU und MIL werden die Mitgliedsunternehmen des BBU entsprechend informieren und um Beteiligung an der Erarbeitung derartiger Konzepte bitten.

Schwerpunkte der Quartierskonzepte sind insbesondere die Überprüfung der vorhandenen Fernwärmenetze, die Anpassung der Energieversorgungssysteme an die künftigen Bedarfe und die stärkere Berücksichtigung von Kraft-Wärme-Kopplung und regenerativen Energien. Mit dem energetischen Plausibilitäts-Check hat das MIL den Städten und Gemeinden ein geeignetes Instrument zur Entwicklung von quartiersbezogenen Strategien zur Verfügung gestellt.

c) Beratungs- und Öffentlichkeitsarbeit

Das Energie- und Klimabewusstsein und das Wissen um mögliche technische und wirtschaftliche Lösungen müssen sowohl bei den Mitarbeitern als auch bei den Mietern der BBU-Mitgliedsunternehmen erhöht werden.

MIL und BBU werden gemeinsam mit der BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. die Entwicklung neuer Schulungs- und Fortbildungsprogramme für Wohnungsunternehmen und neue Instrumente der energetischen Mieterberatung (aufbauend auf das BewarE-Projekt) unterstützen. Sie sollen für entsprechende Bildungsangebote zur Verfügung gestellt werden.

d) Datenerfassung und Monitoring

Der Prozess der Erhöhung der Energieeffizienz bedarf einer ständigen Überprüfung und Fortschreibung. Der BBU wird bei seinen Mitgliedsunternehmen jährlich die aktuellen Verbrauchsdaten abfragen und daraus ein CO₂-Monitoring entwickeln. Die Ergebnisse werden vom BBU alle zwei Jahre in einem Gesamtbericht zusammengefasst, der dem MIL zur Verfügung gestellt wird und von diesem und anderen Ressorts der Landesregierung im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit verwendet werden darf.

Das MIL und der BBU werden für den Gebäudebereich gemeinsame Stellungnahmen zu den Monitoringberichten der ZukunftsAgentur Brandenburg (ZAB) abstimmen, die sich auf die Umsetzung der Energiestrategie 2020 beziehen.

Auf Grundlage der Auswertung der Energieverbräuche und –kosten wird der BBU Benchmarks entwickeln und diese seinen Mitgliedsunternehmen bekannt machen. Der Vergleich im Landesmaßstab erleichtert den Wohnungsunternehmen die Orientierung und trägt dazu bei, Handlungs- und Investitionsprioritäten zu erkennen.

e) Durchführung von Modellprojekten

Modellprojekte sind ein geeignetes Mittel, um innovative Lösungen in der Praxis zu erproben und Informationen über neue Entwicklungen zu verbreiten. MIL und BBU werden in Zukunft die Durchführung von Modellprojekten gemeinsam anstoßen und begleiten und sich jährlich über mögliche neue Projekte verständigen.

Mögliche Modellprojekte ergeben sich insbesondere im Bereich der in den Buchstaben a) und b) genannten Projektfelder (gering investive Maßnahmen, energetische Verbesserungen im Rahmen zyklischer Instandsetzungsmaßnahmen, durchgreifenden energetische Sanierungen in Kombination mit generationsgerechten Umbaumaßnahmen).

Darüber hinaus sollen kurzfristig innovative Finanzierungsmodelle für die energetische Sanierung von Gebäuden erprobt werden, die wegen ihres geringen Sanierungszustandes niedrige Miethöhen und deswegen einen hohen Anteil von Mietern mit Transferleistungen aufweisen. Insbesondere soll überprüft werden, ob und in welcher Weise Finanzmittel, die für die Übernahme der Kosten der Unterkunft zur Verfügung gestellt werden, alternativ für Maßnahmen zur Reduzierung der Heizkosten verwendet werden können. In einigen brandenburgischen Gemeinden wurden entsprechende Ansätze bereits diskutiert, so dass dort voraussichtlich gute Voraussetzungen für die Durchführung von Modellprojekten bestehen. Erfahrungen aus anderen Bundesländern, z. B. aus Bielefeld, sollen ergänzend ausgewertet und in die Überlegungen einbezogen werden.

3. Vertragsbestandteile

Die „Eckpunkte Kooperationsvereinbarung zum Klimaschutz zwischen dem MIL und dem BBU gemäß Beschluss des Landtages Brandenburg vom 25. März 2010 (Drucksache 5/625-B)“, Stand 18. Juli 2011, sind Bestandteil dieser Vereinbarung.

4. Laufzeit

Diese Vereinbarung endet am 31. Dezember 2020.

Potsdam, den 5. Dezember 2011

Jörg Vogelsänger

Minister
Ministerium für Infrastruktur
und Landwirtschaft

Maren Kern

Mitglied des Vorstandes
Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.