

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 23.02.2011, 14 bis 17 Uhr

Ort: Architektenkammer Niedersachsen, Friedrichswall 5, 30159 Hannover

#### **Anwesend:**

Angelika Blencke	Architektenkammer Niedersachsen
Axel Plankemann ( <i>bis 15:00 Uhr</i> )	Architektenkammer Niedersachsen
Randolph Fries	Deutscher Mieterbund Hannover e.V.
Stephan Lohoff	Deutscher Mieterbund Hannover e.V.
Sven Wellhausen	energcity Contracting GmbH
Dierk Schneider	GBH Mieterservice Vahrenheide GmbH
Martin Flohr	GMW Ingenieurbüro GmbH
Franz-Josef Gerbens	Gundlach GmbH & Co.
Rosemarie Colberg	Handwerkskammer Hannover
Ulrich Seisselberg	HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover
Cord Holger Hecht	Heimatwerk Hannover
Astrid Hoffmann-Kallen	Landeshauptstadt Hannover
Elisabeth Kirscht	Landeshauptstadt Hannover
Torsten Meyer	Prelios Facility Management
Tobias Timm	proKlima – Der energcity-Fonds
Norbert Probst	Spar- und Bauverein eG
Wolfram Wentz	Studentenwerk Hannover

#### **Entschuldigt:**

Gudrun Busse	BVI – Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
Frank-Peter Ahlers	Handwerkskammer Hannover
Monika Dening-Müller	Klimaschutzagentur Region Hannover
Jörg Berens	vdw Verband der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.
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
- II Axel Plankemann, Architektenkammer Niedersachsen: Die wichtigsten Änderungen bei der Novellierung baurelevanter Landesgesetze: NBauO und Denkmalschutzgesetz
- III Diskussion
- IV Vorstellungsrunde
- V Zwischenstand Mietspiegel
- VI Tobias Timm, proKlima – Der energcity-Fonds: Förderprogramm 2011 für die energetische Gebäudesanierung

- VII Diskussion
- VIII Erfahrungsaustausch zur Finanzierung von energetischer Modernisierung, Diskussion
- IX Sonstiges, nächste Themen, Termin und Ort

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

Benutzername: netzwerk  
Passwort: hannetzwk92

## I Begrüßung

Einführend begrüßte Angelika Blencke die Teilnehmer und wies auf die Veranstaltungsreihe „Architektur und Nachhaltigkeit“ der Architektenkammer hin.

→ Link: [www.aknds.de/aktuell\\_architektur-im-dialog.html](http://www.aknds.de/aktuell_architektur-im-dialog.html)  
(Programm der Veranstaltungsreihe „Architektur und Nachhaltigkeit“)

## II Axel Plankemann, Architektenkammer Niedersachsen: Die wichtigsten Änderungen bei der Novellierung baurelevanter Landesgesetze: NBauO und Denkmalschutzgesetz

Herr Plankemann referierte die wichtigsten Änderungen in den Novellen zur Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und zum Denkmalschutzgesetz. Beide Gesetze werden derzeit im Landtag diskutiert und sind daher noch nicht in Kraft. Große Änderungen sind jedoch nicht mehr zu erwarten. Die Gesetze sollen noch in der ersten Jahreshälfte 2011 beraten werden, der genaue Verabschiedungstermin ist jedoch unklar. Voraussichtlich wird es eine Übergangsregelung geben; ein Inkrafttreten vor dem 01.01.2012 ist nach Auskunft des Ministeriums unwahrscheinlich.

Die Novellierung der NBauO soll dazu führen, dass Bauen einfacher, schneller und kostengünstiger möglich wird. Genehmigungsverfahren sollen reduziert werden.

Die Änderungen im Denkmalschutzgesetz fallen eher gering aus.

Die wichtigsten Änderungen in der NBauO finden sich in folgenden Paragraphen:

- § 2: Begriffe. Gebäudeklassen (Brandschutz).
- §§ 5-7: Grenzabstände. Die Mindestabstände für Neubauten wurden deutlich auf 0,5 H verringert, in Gewerbe- und Industriegebieten auf 0,25 H.
- §§ 52, 55: Pflichten der Bauherren. Für jede Baumaßnahme ist zukünftig ein Pflichtbauleiter vorgesehen, der die Verantwortung für alle durchgeführten Maßnahmen hat. Die Qualifikation des Bauleiters wird durch das Gesetz nicht geregelt.
- § 65: Bautechnische Nachweise. In Zukunft werden grundsätzlich nur noch Statik und Brandschutz durch die Behörde überprüft.
- § 66: Abweichungen.

Für die energetische Sanierung und Nutzung erneuerbarer Energien sind Änderungen in folgenden Abschnitten relevant:

- § 5, Abs. 4: Abstandsregelungen. Durch nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung (Außenwände und Dächer) darf der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand um bis zu 25 Zentimeter unterschritten werden.
- § 32, Abs. 3: Dächer/Brandschutz. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen wurden in den Paragraphen aufgenommen.
- § 60: Verfahrensfreie Baumaßnahmen. Anhang 2 wurde um freistehende Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ergänzt, die nun auch genehmigungsfrei sind.
- Anhang 2.4: Der Zusatz „in Gebäuden“ im Zusammenhang mit BHKWs wurde gestrichen.

Die wichtigsten vorgesehenen Änderungen im Denkmalschutzgesetz sind:

- § 7: Regelung von Eingriffen. Absatz 2 wurde konkretisiert. Dort werden nun Energieeffizienz und Erneuerbare Energien explizit genannt.
- Die Balance zwischen Denkmalschutz und energetischer Sanierung wird dadurch tendenziell zugunsten der Sanierung verschoben.
- Eigentümer müssen bei Neu-Eintragungen ins Denkmalverzeichnis nun immer informiert werden. Bei Neueintragungen können Eigentümer künftig eine ausdrückliche Erklärung über die Denkmaleigenschaft verlangen, die als Verwaltungsakt dann gerichtlich angegriffen werden kann.

### III Diskussion

**Frau Blencke:** Die Änderungen in der Abstandsregelung haben Einfluss auf Bauweise und Nachhaltigkeit. Siedlungsdichte und versiegelte Fläche können sich dadurch erhöhen.

**Herr Wente:** Architekten sollten bereits in ihrer Ausbildung auf die Anforderungen insbesondere des Denkmalschutzes vorbereitet werden. Es ist gut, wenn größere Spielräume für Fachplaner geschaffen werden.

**Frau Hoffmann-Kallen:** Die Landeshauptstadt hat Erfahrungen mit Photovoltaik auf denkmalgeschützten Schulen gemacht. Hier hat sich die Denkmalschutzbehörde bislang stets kompromissbereit gezeigt.

### IV Vorstellungsrunde

Die Teilnehmer stellten sich einander mit Namen und Institution vor. Annerose Hörter präsentierte anschließend die Tagesordnung.

### V Zwischenstand Mietspiegel

Herr Fries gab einen Überblick über die Entwicklung des qualifizierten Mietspiegels für die Region Hannover.

- Für die Veröffentlichung der Mietspiegel sind politische Beschlüsse aus allen 21 Gemeinden der Region nötig. Die Beschlüsse einiger Gemeinden liegen bereits vor. Die entsprechenden Mietspiegel können bereits auf den Internetseiten der Region Hannover abgerufen werden.
- Bei der Erhebung des Mietspiegels konnte kein Zusammenhang zwischen energetischem Zustand einer Wohnung und der Miete festgestellt werden. Dies stellt ein bundesweites Marktphänomen dar.
- Eine detaillierte Erfassung der Dämmung, Heizungsanlagen etc. ist praktisch nicht realisierbar.
- Der Mietspiegel wird in zwei Jahren überarbeitet und in vier Jahren neu erstellt.

→ Link: [www.hannover.de/de/umwelt\\_bauen/wohnungsmarkt/mietspiegel/index.html](http://www.hannover.de/de/umwelt_bauen/wohnungsmarkt/mietspiegel/index.html)

### VI Tobias Timm, proKlima – Der enercity-Fonds: Förderprogramm 2011 für die energetische Gebäudesanierung

#### + VII Diskussion

Herr Timm stellte die aktuellen Förderprogramme von proKlima zur energetischen Gebäudesanierung vor.

- 2010 wurden weniger Altbau-Fördermittel abgerufen als 2009. Dies liegt daran, dass die proKlima-Förderung oft als Spitzenförderung zusätzlich zu anderen Förderprogrammen genutzt wird. Deren Kürzung u.a. durch den Bund führte auch bei proKlima zu weniger Förderanträgen.
- Heizungszentralisierungen werden von proKlima zukünftig nur noch gefördert, wenn dabei ein Fernwärmeanschluss erfolgt. Ausnahmen sind Gebäude, bei denen ein Anschluss ans

Fernwärmenetz nicht möglich ist. Bei Bestandsgebäuden ist der Anschluss ans Fernwärmenetz zusätzlich förderfähig.

- Ein Förderschwerpunkt von proKlima liegt auf Fernwärme.
- Neu ist die Förderung stromerzeugender Heizungen.

- **Anlage:** PfK\_2011-02-23\_Präsentation proKlima.pdf
- **Link:** [www.zukunft-haus.info/de/projekte/niedrigenergiehaus-im-bestand/denkmalenschutz-ausnahmen.html](http://www.zukunft-haus.info/de/projekte/niedrigenergiehaus-im-bestand/denkmalenschutz-ausnahmen.html)  
(Leitfaden „Energieeinsparung und Denkmalschutz“)
- [www.tzwl.de/downloadbereich/tzwl-ebulletin/tzwl-ebulletin\\_11](http://www.tzwl.de/downloadbereich/tzwl-ebulletin/tzwl-ebulletin_11)  
(TZWL-Bulletin: Komfortlüftungsanlagen)
- [www.stromerzeugende-heizung.de](http://www.stromerzeugende-heizung.de)  
(Informationen zum Thema stromerzeugende Heizung)

## VIII Erfahrungsaustausch zur Finanzierung von energetischer Modernisierung + Diskussion

In einer Diskussionsrunde tauschten sich die Teilnehmer über Erfahrungen mit der Finanzierung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen aus.

**Herr Fries:** Die Konzertierte Aktion hat eine Projektgruppe zu Fördermodellen eingerichtet. Dort wird versucht, bei der Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen für Kleineigentümer neue Wege zu gehen.

**Herr Wente:** Das Studentenwerk hat bei zwei Wohnheimsanierungen auf Mittel aus dem Konjunkturpaket II zurückgegriffen. In beiden Fällen wurden die Fassaden saniert. Hierfür wurden keine Fördermittel in Anspruch genommen. Der hydraulische Abgleich wurde in einem Gebäude durchgeführt, weil das Studentenwerk dafür die maximale Fördersumme von 2.500 Euro erhalten hat. In einem Gebäude wurde eine Solaranlage zur Warmwasserbereitung eingebaut, die mit der Höchstfördersumme von 20.000 Euro bezuschusst wurde. Zudem wurden Fördermittel zum Fensteraustausch in Anspruch genommen. Eine KfW-Förderung hat das Studentenwerk aufgrund kaufmännisch unattraktiver Konditionen bislang nicht genutzt.

**Herr Schneider:** Die MSV hat für Holzfeuerungen auf KfW-Kredite zurückgegriffen, die sehr günstige Zinssätze boten. In 2010 hat die MSV auch Photovoltaikanlagen mit günstigen KfW-Krediten finanziert.

**Herr Gerbens:** Gundlach nutzt KfW-Kredite ab bestimmten Größenordnungen. Bei vielen kleinen Maßnahmen ist der Aufwand zu groß, die Kredite zu beantragen, und der Zinsvorteil zu gering. In diesen Fällen wird auf Eigenfinanzierung oder die Hausbank zurückgegriffen. Die Inanspruchnahme von proKlima-Fördermitteln klappt problemlos und mit überschaubarem Aufwand. Die Sanierungskonzepte von Gundlach, die u.a. auf alternative Energien und ökologische Baustoffe setzen, fallen jedoch nicht immer unter die entsprechenden Förderbedingungen. Fördermittel sind daher für Gundlach nicht in allen Fällen interessant. Die häufigen Änderungen in den KfW-Förderbedingungen erschweren es, Sanierungsmaßnahmen langfristig zu planen. Der erste Schritt führt grundsätzlich zur Hausbank.

**Frau Kirscht:** Anfragen im Rahmen von Concerto zeigen, dass viele private Ein- und Zweifamilienhausbesitzer nach wie vor nur Einzelmaßnahmen durchführen. Daher ist es gut, dass proKlima weiterhin Einzelbausteine fördert und ergänzend Beratungen anbietet. Die proKlima-Förderung stellt eine wertvolle Ergänzung zur KfW-Effizienzhaus-Förderung dar.

**Herr Hecht:** Nach wie vor ändern sich die KfW-Förderprogramme und -Bedingungen sehr häufig. Dies betrifft sowohl die Kern- als auch die Randbedingungen. Heimatwerk greift bei der Sanierungsplanung auf Energielotsen zurück, die sich mit den jeweils aktuellen Förderprogrammen auskennen.

**Herr Timm:** Die NBank greift KfW-Angebote auf und bietet sie zu verringerten Zinskonditionen an.

**Herr Fries:** Das Angebot der NBank ist bislang weitgehend unbekannt. Für alle Antragsberechtigten empfiehlt sich jedoch, über die NBank an die KfW heranzutreten. In der nächsten Beiratssitzung der NBank wird geklärt, wer antragsberechtigt ist.

**Herr Probst:** KfW-Förderungen lohnen sich nur bei Fremdkapitalbedarf. Der Spar- und Bauverein prüft bei Sanierungsmaßnahmen, ob proKlima-Förderung möglich ist.

**Herr Gerbens:** Im WEG-Bereich ist unklar, wie die Finanzierung und Förderung von Sanierungsmaßnahmen abläuft. Hier ist qualifizierte Beratung nötig. Die Erwartungen, die hier an Energielotsen gestellt werden, sind oft zu hoch. Womöglich wären höhere Fördermittel für umfassendere Beratungen hilfreich.

**Herr Timm:** Erfahrungsgemäß nehmen WEGs keine Energielotsen in Anspruch.

**Herr Fries:** Es zeigt sich wiederholt, dass Hausverwalter Schwierigkeiten haben, gegenüber den Eigentümern Sanierungsmaßnahmen oder auch die Beauftragung eines Energielotsen zu vertreten. Möglicherweise würde es für sie einfacher, wenn die Energielotsen kostenlos wären. Einige Maßnahmen können die Hausverwalter selbst durchführen, brauchen aber bei der Maßnahmenplanung professionelle Unterstützung durch Lotsen.

**Herr Meyer:** Gerade für WEGs sind Energielotsen sinnvoll. Sie zeigen Einsparmöglichkeiten auf, die den Eigentümern direkt zugutekommen. Es wäre gut, wenn nicht gleich zu Beginn der Maßnahmenplanung hohe Kosten, z.B. durch einen Lotsen, entstehen. Angesichts der Erkenntnisse aus dem Mietspiegel ist jedoch zu befürchten, dass sich Sanierungsmaßnahmen gegenüber Eigentümern schwer begründen lassen.

**Frau Kirscht:** Auch für die Berater sind WEGs eine schwierige Klientel. Es zeigt sich, dass die Konsensfindung hier sehr aufwendig ist.

**Herr Fries:** Meinungsverschiedenheiten zwischen den Eigentümern in WEGs können dazu führen, dass auch sanierungswillige Eigentümer keine Maßnahmen durchführen können.

Gute und verbesserungswürdige Aspekte der Förderung und Finanzierung wurden folgendermaßen zusammengefasst:

Gut	Verbesserungsbedarf / offene Fragen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Förderung proKlima für hydraulischen Abgleich: gute Akzeptanz durch Nutzer</li> <li>• Energielotse erleichtert ersten Schritt zur energetischen Modernisierung, v.a. auch bei WEGs</li> <li>• Anreize für Einzelmaßnahmen</li> <li>• proKlima: direkt, Aufwand überschaubar</li> <li>• KfW-Kredite mit günstigen Zinsen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• NBank-Angebote wenig bekannt</li> <li>• Wer ist antragsberechtigt bei der NBank?</li> <li>• Kontinuität KfW fehlt</li> <li>• KfW für kleine Maßnahmen zu aufwendig</li> <li>• KfW-Konditionen nicht lukrativ</li> <li>• Routine für Antragsverfahren erforderlich</li> <li>• Bei hoher Eigenkapitalbasis ist KfW-Finanzierung nicht interessant</li> <li>• Häufige Änderungen nur mit Energielotse bewältigbar</li> <li>• Förderprogramme helfen nicht bei erneuerbaren Energien und nachhaltigen Baustoffen</li> <li>• Qualifizierte Beratung für WEG nötig (mehr Förderung)</li> <li>• KWK-Förderung &lt;-&gt; garantierte Einspeisevergütung</li> <li>• Verhältnis Eigenkapital – Fremdkapital bei der Darlehensvergabe und Förderung nicht transparent</li> </ul>

## IX Sonstiges, nächste Themen, Termin und Ort

Angesichts der zunehmenden Relevanz des Themas wird sich die Partnerschaft für Klimaschutz in der kommenden Sitzung vertiefend mit Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) befassen.

Das nächste Treffen der Partnerschaft für Klimaschutz findet statt am **Dienstag, 24. Mai 2011, 14 bis 17 Uhr** bei der **GBH**.

Hannover, den 14. März 2011  
gez. Julia Chiabudini, 4K – Kommunikation für Klimaschutz