

**KOOPERATIONSVEREINBARUNG ZUM KLIMASCHUTZ**  
**IM RAHMEN DES LANDESENERGIEPROGRAMMS BERLIN 2006 BIS 2010**

Zwischen dem Land Berlin,

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz,  
10179 Berlin, Brückenstraße 6

vertreten durch  
Frau Senatorin Katrin Lompscher

und

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung,  
10707 Berlin, Württembergische Straße 6,

vertreten durch  
Frau Senatorin Ingeborg Junge-Reyer,

nachfolgend **Land Berlin** genannt

und dem

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

vertreten durch  
Herrn Ludwig Burkardt, Vorstand,

nachfolgend **BBU** genannt

wird folgende Kooperationsvereinbarung getroffen:

.....

## **Präambel**

Der Senat von Berlin hat das Landesenergieprogramm für die Jahre 2006 bis 2010 am 18. Juli 2006 beschlossen. Ein Schwerpunkt der Umwelt- und Energiepolitik des Senats ist der Klimaschutz. Das Landesenergieprogramm soll zum Erreichen der klimaschutzpolitischen Ziele mit Maßnahmen nachhaltiger Energieerzeugung und mehr Energieeffizienz beitragen. Im Bereich aller privaten Haushalte in Berlin sollen bis 2010 gegenüber dem Jahr 1990 die CO<sub>2</sub>-Emission um 30 Prozent gesenkt werden.

Die Mitgliedsunternehmen des BBU haben in den zurückliegenden Jahren mit erheblichen Eigenmitteln und unter Nutzung öffentlicher Förderung die energetische Qualität ihres Wohnungsbestandes gravierend verbessert und die Emission von Klimagasen reduziert. Sie sind Träger vielfältiger Pilot- und Modellvorhaben des Landes Berlin, von Projekten der thermischen und energetischen Solarenergienutzung bis hin zu dem Modellvorhaben „Niedrigenergiehaus im Bestand“. Im Rahmen der Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramme des Landes Berlin, der KfW-Fördervorhaben zur Wohnraummodernisierung und CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung und durch hohen Eigenmitteleinsatz haben sich die Berliner Wohnungsunternehmen als tragende Säule der Berliner Energie- und Klimaschutzpolitik erwiesen.

Die Vertragspartner wollen auf einen wirtschaftlichen und ökologisch-verträglichen, möglichst sparsamen Energieeinsatz, aber auch auf die intensivierete Nutzung regenerativer Energieträger im Wohnungsbestand und Wohnungsneubau hinwirken. Die noch vorhandenen Energieeinspar- und CO<sub>2</sub>-Minderungspotenziale sollen mit angemessenen Mitteln erschlossen werden.

Auf der Grundlage dieser Rahmenvereinbarung sollen Vereinbarungen zum Klimaschutz zwischen den Wohnungsunternehmen und dem Land Berlin getroffen werden, die die besonderen sozialen, ökonomischen und ökologischen Bedingungen der von den Wohnungsunternehmen bewirtschafteten Bestände und die wirtschaftlichen Bedingungen der einzelnen Mitgliedsunternehmen des BBU berücksichtigen.

Mit dem erstmaligen Abschluss unternehmensspezifischer Klimaschutzvereinbarungen der Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU mit dem Land Berlin soll der erfolgreiche Weg der Klimapartnerschaft fortgesetzt werden. Vorhandene Hemmnisse zur Realisierung weiterer energiesparender und klimaschonender Modernisierung im Gebäudebestand sollen abgebaut und das Wissen über die erfolgreiche Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand verbreitert werden. Die gewonnenen Erfahrungen sollen auch Beurteilungsgrundlagen zu mietrechtlichen Initiativen zur Steigerung der Energieeffizienz im Mietwohnungsbestand liefern.

### **1. Ziel der Vereinbarung**

Das Land Berlin und der BBU vereinbaren dazu beizutragen, Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser in den Wohnungsbeständen der Mitgliedsunternehmen des BBU gegenüber 1990 bis 2010 um mindestens 30 Prozent zu senken, das entspricht einer Gesamtreduktion von 737.000 to CO<sub>2</sub> in 20 Jahren: von 2,458 Mio. to CO<sub>2</sub> im Jahr 1990 auf 1,721 Mio. to CO<sub>2</sub> im Jahr 2010.

Im Zeitraum 1990 bis 2005 wurden die jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU bereits um 631.000 t CO<sub>2</sub> gesenkt<sup>1</sup>. Bis zum Jahr 2010 soll eine Einsparung von weiteren 106.000 t CO<sub>2</sub> pro Jahr erreicht werden (ausführliche Berechnungsgrundlagen siehe Anlage 1).

Jahr	Zeitraum	Mio. to CO <sub>2</sub>	Mio. to CO <sub>2</sub>	in %
1990	<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen im Wohnungsbestand der BBU-Mitgliedsunternehmen</b>		<b>2,458</b>	<b>100</b>
2010	<b>Ziel</b>		<b>1,721</b>	<b>70</b>
	<b>Erforderliche CO<sub>2</sub>-Minderung</b>		<b>0,737</b>	<b>30</b>
1990 - 2005	<b>Summe: Bisher erreichte CO<sub>2</sub>-Minderung</b>		<b>0,631</b>	
	davon	Heizungsumstellung Stromheizung auf Fernwärme etc.	0,014	
		Heizungsumstellung Kohleheizung auf Fernwärme	0,073	
		Heizungsumstellung Kohleheizung auf Erdgas	0,019	
		Umstellung Fernwärme Gropiusstadt	0,035	
		Minderung durch Wärmedämmung der Gebäude incl. Fenstererneuerung und Erhöhung der Effizienz der Wärmeversorgung	0,463	
		CO <sub>2</sub> -Minderungen bei Warmwasser Nutzung	0,007	
		Minderung durch Nutzung der Sonnenenergie (Solarthermie und PV)	0,001	
		Neubautätigkeit (zusätzliche Emissionen)	-0,065	
2006	<b>CO<sub>2</sub>-Emissionen</b>		<b>1,827</b>	<b>74,3</b>
2006 - 2010	<b>Erforderliche Emissionsminderung 2006 bis 2010</b>		<b>0,106</b>	<b>5,8</b>

**Tabelle 1:**

**Ziel der CO<sub>2</sub>-Emissionsminderung und bisher erreichte Reduzierungen im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin**

Die durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bestand der Mitgliedsunternehmen des BBU insgesamt, je Wohnung und je m<sup>2</sup> Wohnfläche je Jahr in den Jahren 1990, 2005 und den Zielwert des Jahres 2010 gibt Tabelle 2 wieder.

<sup>1</sup> Grundlage der Berechnung sind die im Jahr 2005 bewirtschafteten Wohnungen, da die bereits erreichten Minderungen nur für die derzeit im Bestand der Wohnungsunternehmen stehenden Wohnungen betrachtet werden. Die Mitgliedsunternehmen des BBU sind wesentliche Akteure für Energieeinsparung und Klimaschutz in Berlin. Von den 1,88 Mio. Wohnungen in Berlin wurden zum 31. Dezember 2006 rund 695.000 Wohnungen von BBU-Mitgliedsunternehmen bewirtschaftet. Das sind 38 Prozent aller Wohnungen in Berlin, bzw. 43 % aller Mietwohnungen. Da Mietwohnungen durchschnittlich kleinere Wohnflächen haben als der Berliner Durchschnitt, beträgt der Flächenanteil der Wohnungen der BBU-Mitglieder in Berlin nur 33 % der gesamten Wohnfläche. Die sechs Wohnungsbaugesellschaften des Landes Berlin bewirtschaften 275.000 eigene Wo

<b>Emissionen je Wohnung im Jahr 1990:</b>					
	CO <sub>2</sub> -Emissionen gesamt pro Jahr		<b>2,458 Mio. to CO<sub>2</sub>/a</b>		
695.000	Wohnungen	<b>3,537</b>	to CO <sub>2</sub> /a	je Wohnung	
43,10	Mio. m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>57,04</b>	kg CO <sub>2</sub> /a	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	
<b>Emissionen je Wohnung im Jahr 2005:</b>					
	CO <sub>2</sub> -Emissionen gesamt pro Jahr		<b>1,827 Mio. to CO<sub>2</sub>/a</b>		
695.000	Wohnungen	<b>2,629</b>	to CO <sub>2</sub> /a	je Wohnung	
43,10	Mio. m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>42,40</b>	kg CO <sub>2</sub> /a	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	
<b>ZIEL: Emissionen je Wohnung im Jahr 2010:</b>					
	CO <sub>2</sub> -Emissionen gesamt pro Jahr		<b>1,721 Mio. to CO<sub>2</sub>/a</b>		
695.000	Wohnungen	<b>2,476</b>	to CO <sub>2</sub> /a	je Wohnung	
43,10	Mio. m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>39,93</b>	kg CO <sub>2</sub> /a	je m <sup>2</sup> Wohnfläche	

**Tabelle 2:**

**Durchschnittliche CO<sub>2</sub>-Emissionen im Wohnungsbestand der Mitgliedsunternehmen des BBU in Berlin in den Jahren 1990 und 2005 sowie Zielwert 2010**

Die Zielerfüllung soll gemäß der jeweils von den BBU-Mitgliedsunternehmen abzuschließenden Klimaschutzvereinbarungen mit einem durch den BBU zu entwickelnden Monitoring-Verfahren nachgewiesen werden (z.B. auf der Grundlage der Betriebskostenabrechnung nach Geißlinger-Konvention). Die Methode soll sich an die novellierte Energieeinsparverordnung anlehnen. Das Monitoring soll von einem unabhängig begutachtenden Unternehmen/Institut geprüft werden, das von den Partnern gemeinsam bestimmt wird.

**2. Maßnahmen des BBU**

Der BBU wird sein Informations- und Beratungsangebot für seine Mitgliedsunternehmen zur Erreichung der Ziele dieser Vereinbarung einsetzen. Schwerpunkte sind dabei vorrangig die organisatorischen und gering investiven Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz in bestehenden Gebäuden. Hierunter ist z.B. die Einregulierung bzw. die Optimierung bestehender, nicht modernisierungsbedürftiger Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen zu verstehen. Investitionen zur Steigerung z.B. der Energieeffizienz durch Erneuerung von Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen bieten die am schnellsten erschließbaren Energiesparpotenziale. Des Weiteren sollen wirtschaftliche Energiesparmaßnahmen bei der Modernisierung der Gebäudehülle und technischer Anlagen bestehender Wohngebäude unterstützt sowie durch Energieträgerumstellung optimiert werden.

Der BBU wird seine Berliner Mitgliedsunternehmen beim Abschluss der Klimaschutzvereinbarungen gemäß dem in der Anlage beigefügten Muster unterstützen und dazu beitragen, das Ziel zu erreichen, bis zum Jahr 2010 die CO<sub>2</sub> –Emissionen um 30 % gegenüber 1990 zu senken.

Der BBU wird in Umsetzung bundes- und EU-weiter Regelungen zum Klimaschutz, zur Steigerung der Energieeffizienz und der Energieversorgungssicherheit die führende Rolle seiner Mitgliedsunternehmen stärken. Die ab 2008 verbindlich vorzulegenden Energieausweise bei Vermietung oder Verkauf von Liegenschaften sollen als wesentlicher Beitrag für die Weiterentwicklung des Energiecontrollings und den Aufbau einer Klimaberichterstattung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft genutzt werden. Der BBU wird regelmäßig Energieverbrauchsdaten von seinen Mitgliedsunternehmen erheben. Die Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Emissionen für die Jahre 2006, 2008 und 2010 soll damit transparent dargestellt werden. Daraus sollen Energieberichte erstellt und ein CO<sub>2</sub>-Monitoring entwickelt. Die Methode soll sich an die Energieeinsparverordnung 2008 (EnEV) anlehnen. Dieses Verfahren soll so umfassend gestaltet werden, dass ggf. auch ein Einstieg in einen CO<sub>2</sub>-Emissionshandel für die Wohnungsunternehmen unterstützt werden kann. Das Land Berlin kann das Monitoring von einem unabhängigen Gutachter prüfen lassen.

Der BBU wird gemeinsam mit dem Land Berlin eine Kampagne zum Stromsparen in Mieterhaushalten vorbereiten und gemeinsam mit den Mitgliedsunternehmen durchführen. Vorbereitende Gespräche hierzu sind vom BBU mit Vattenfall Europe Berlin aufgenommen worden.

Der BBU wird seine Mitgliedsunternehmen zum wirtschaftlichen Einsatz effizienter und wirtschaftlicher Nahwärmelösungen mit Kraft-Wärme-Kopplung, regenerativer Energienutzung oder Biomassenutzung beraten, um diese Technologie verstärkt in Neubauvorhaben und bei der Gebäudemodernisierung einzusetzen. Er wird den Erfahrungsaustausch zwischen den Betreibern von Anlagen regenerativer Energienutzung durch die Veranstaltung von Konferenzen und die Herausgabe von Informationsmaterial, z. B. Checklisten für die Anlagenplanung und den Anlagenbetrieb, unterstützen.

Der BBU wird auch weiterhin die Kampagne „Solare Sanierung“ des Landes Berlin unterstützen und dazu beitragen, Nutzung von Solarenergie zur Wärmeerzeugung in Berlin auszubauen. Der BBU wird deshalb seine Mitgliedsunternehmen dahingehend beraten, bei allen Modernisierungsvorhaben im Heizungsbereich zu prüfen, ob der Einsatz thermischer Solaranlagen wirtschaftlich zu realisieren ist.

Der BBU wird vorhandene Hemmnisse zur Realisierung weiterer energiesparender und klimaschonender Modernisierung im Gebäudebestand aufzeigen und die gewonnenen Erfahrungen als Beurteilungsgrundlagen zu mietrechtlichen Initiativen zur Steigerung der Energieeffizienz im Mietwohnungsbestand liefern.

Der BBU wird auch weiterhin die Initiative für „Klimaschutz und Beschäftigung Berlin/Brandenburg“ durch die Einbeziehung ihrer Erfahrungen in Tagungen und Informationsmaterialien des BBU fördern.

Der BBU wird auch weiterhin den Wettbewerb „Klimaschutzpartner Berlin“, dessen Preisträger jährlich anlässlich der Berliner Energietage ausgezeichnet werden, unterstützen.

Der BBU wird zu den jährlich stattfindenden Berliner Energietagen jeweils mit mindestens einer Veranstaltung beitragen und bei Bedarf Referenten für Vorträge stellen.

Der BBU wird die Tagungen „Energieeffizienz in der Wohnungswirtschaft“ der BBA Akademie der Berlin-Brandenburgischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, die jeweils im Herbst eines Jahres stattfinden, fortführen.

### 3. Leistungen des Landes Berlin

Das Land Berlin wird mit Berliner Mitgliedsunternehmen des BBU Klimaschutzvereinbarungen gemäß dem in der Anlage 2 beigefügten Muster abschließen, die die besonderen sozialen, ökonomischen und ökologischen Bedingungen der von den Wohnungsunternehmen bewirtschafteten Bestände und die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Wohnungsunternehmen berücksichtigen.

Die Mitgliedsunternehmen des BBU, die eine Klimaschutzvereinbarung mit dem Land Berlin abgeschlossen haben, werden auf Nachfrage bei der Suche nach Lösungsmöglichkeiten von einzelfallbezogenen Zielkonflikten zwischen CO<sub>2</sub>-Minderung und anderen Zielen unterstützt.

Es wird angestrebt, dass das speziell der energetischen Sanierung von Wohngebäuden dienende Förderprogramm „Qualifizierung und Beschäftigung“ fortgeführt wird. Das Land Berlin wird darauf hinwirken, dass die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand bei den jeweiligen Förderprogrammen der Ressorts berücksichtigt wird.

Das Land Berlin wird eine Expertengruppe einsetzen, die sich insbesondere mit Lösungsmöglichkeiten der Erschließung bisher brach liegender Energiesparpotenziale in denkmalgeschützten Wohnungsbeständen, wie etwa Wohnsiedlungen der 20er und 30er Jahre, befassen wird. Dabei werden die Ergebnisse des aus dem Berliner Energie-Fonds geförderten Projektes „Denkmal und Energie“ berücksichtigt.

Das Land Berlin sieht im "Wärmecontracting" eine energieeffiziente klimaschonende Wärmelieferung im Mietwohnungsbestand. Das Berliner Erfolgsmodell, die „Energiesparpartnerschaft für öffentliche Einrichtungen“, soll möglichst auch auf den Mietwohnungsbestand ausgedehnt werden können. Die höchstrichterliche Rechtsprechung hat der gewerblichen Wärmelieferung (Contracting) im Mietwohnungsbestand kaum überwindbare mietrechtliche Schranken gesetzt. Auf der Grundlage konkreter Vorschläge mit Einschätzung der Auswirkungen für die Mietparteien wird das Land Berlin prüfen und entscheiden, ob und welche Initiativen zum Abbau mietrechtlicher Hemmnisse unterstützt werden, die zum Beispiel das Wärmeliefercontracting zur Steigerung der Energieeffizienz erleichtern.

Das Land Berlin wird mit Unterstützung des BBU prüfen, ob und wie eine Weiterentwicklung der Förderprogramme der KfW zur Wohnraummodernisierung und CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung angezeigt ist. Entsprechend dem Prüfungsergebnis werden die Vertragspartner ihre Vorschläge gegenüber der KfW vertreten.

Zur Verbesserung der Information über Fördermittel der EU, des Bundes, des Landes Berlin und weiterer Institutionen beabsichtigt das Land Berlin in Zusammenarbeit mit dem BBU eine ständige aktualisierte Übersicht über die Fördermöglichkeiten und Konditionen der Förderprogramme für die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudebestand bereitzuhalten.

Das Land Berlin wird die städtischen Wohnungsbaugesellschaften bei ihren Aktivitäten zur Verstärkung und zum Ausbau energiesparender und Klima schonender Modernisierungsmaßnahmen unterstützen – insbesondere bzgl. der Beteiligung an Modellvorhaben des Bundes zur energetischen Sanierung, bei Fragen der Besicherung von Fördermitteln aus dem KfW-Programm „CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung“ sowie bei Darlehensprogrammen der Investitionsbank Berlin zur energetischen Sanierung

Die Vertragspartner werden auf den Abbau steuerlicher Hemmnisse für die Nutzung erneuerbarer Energien hinwirken, damit alle Wohnungsunternehmen beispielsweise die Einspeisevergütung nach EEG ohne Gefährdung von Befreiung von der Gewerbe- oder Körperschaftssteuer nutzen können.

Das Land Berlin und der BBU werden regelmäßig in Abstimmung mit den BBU-Mitgliedsunternehmen über realisierte Projekte und über Erfolge zur CO<sub>2</sub>-Minderung berichten.

Das Land Berlin wird das BBU-Mitgliedsunternehmen mit dem größten CO<sub>2</sub>-Minderungserfolg auszeichnen. Die Auszeichnung soll auf Basis des Endberichtes des Monitorings erfolgen.

#### **4. Zusammenarbeit**

Das Land Berlin und der BBU werden zur Förderung der gemeinsamen Interessen intensiv und vertrauensvoll zusammenarbeiten, gegenseitig auf ihre Interessen Rücksicht nehmen und sich nach Kräften unterstützen.

Das Land Berlin und der BBU werden regelmäßig in Abstimmung mit den BBU-Mitgliedsunternehmen über realisierte Projekte und über Erfolge zur CO<sub>2</sub>-Minderung berichten.

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

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

#### **5. Laufzeit**

Die Vereinbarung endet am 31. Dezember 2010.

Berlin, den

Katrin Lompscher  
Senatsverwaltung  
für Gesundheit, Umwelt  
und Verbraucherschutz

Ingeborg Junge-Reyer  
Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung

Ludwig Burkardt  
Verband  
Berlin-Brandenburgischer  
Wohnungsunternehmen e.V.

#### **Anlagen:**

1. Berechnungsgrundlagen für Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Emission des Wohnungsbestandes der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin
2. Muster „Klimaschutzvereinbarung zur CO<sub>2</sub>-Minderung und Energieeinsparung im Wohnungsbestand von 2006 bis 2010“ zwischen dem Land Berlin und Mitgliedsunternehmen des BBU