

Energieeffiziente Sanierung und Modernisierung eines Wohn- Gebäudes in Plattenbauweise in Sankt Petersburg



Trotz Notwendigkeit und Nachholbedarf bei der Sanierung von Wohngebäuden unter Energieeffizienzkriterien gibt es in der Russischen Föderation keine entsprechenden Finanzierungs- und Förderkonzepte. Das Forschungsprojekt sollte Abhilfe schaffen: Ziel war die beispielhafte Planung, Durchführung und Finanzierung der energetischen Sanierung eines zukunftsfähigen repräsentativen russischen Plattenbaus. Projektlaufzeit: Dezember 2007 - März 2009

Ausgangslage

In den vergangenen Jahren verzeichnet der russische Wohnungsmarkt eine vergleichsweise hohe Dynamik. Seit 1992 wurden durch Wohnraumprivatisierung mehr als 70% der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an die Bewohner gegen ein oft geringes Entgelt verkauft. Das Nationale Projekt "Erschwingliches und komfortables Wohnen" und das 2005 in Kraft getretene Wohnungsgesetzbuch legen neue inhaltliche Schwerpunkte der Wohnungspolitik fest. Durch die Reglementierung von Wohneigentumsrechten und -pflichten wurde ein normativer Rahmen geschaffen, um auch private Ressourcen der zumeist selbst nutzenden Eigentümer und Bewohner für die Modernisierung und Sanierung des Wohn- und Gemeinschaftseigentums zu mobilisieren.

Zielsetzung

Ziel des Forschungsprojektes war die beispielhafte Planung, Durchführung und Finanzierung der energetischen Sanierung eines zukunftsfähigen repräsentativen russischen Plattenbaus. Das Gebäude sollte eine durchschnittliche Bewohnerstruktur haben und die Sanierung unter den aktuellen russischen Rahmenbedingungen im bewohnten Zustand und nach deutschem Standard erfolgen.

Das Projekt wurde vor dem Hintergrund des erheblichen Sanierungsrückstaus im Plattenbaubestand, zu geringer Investitionen und mangelnden Know-hows der energetischen Gebäudesanierung in Russland initiiert. Es ist Teil einer bilateralen Vereinbarung über die Zusammenarbeit im Bereich der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft zwischen dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und der Stadt Sankt Petersburg und war in der Unterarbeitsgruppe "Bau, Wohnungs- und Kommunalwirtschaft" der Deutsch-Russischen Strategischen Arbeitsgruppe Gegenstand bilateraler Beratungen auf Regierungsebene.

Auftragnehmer des Forschungsprojektes war die IWO Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e.V. eingetragener Verein, Berlin, unterstützt durch das IPB.B Ingenieurbüro für Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Berlin.

Konzept

1. Auswahl des Objekts

Entsprechend der Zielsetzung des Projektes wurde ein typischer Plattenbau ausgewählt. Der 12-geschossige Plattenbau wurde 1984 errichtet und gehört zur Bauserie 137, die einen Marktanteil von ca. 17% am Geschosswohnungsbestand in Sankt Petersburg ausmacht. Das Gebäude mit einer Gesamtwohnfläche von 10.758 m² hat 214 Wohneinheiten (WE), davon 192 Zweizimmerwohnungen mit 52 m² Wohnfläche und 22 Einzimmerwohnungen mit 37 m² Wohnfläche. Das Objekt ist sanierungsbedürftig.

Eigentümer des Gebäudes ist die Wohneigentümergeinschaft 1160. Sie entspricht den Kriterien des neuen russischen Wohnungskodex (Wohnungsgesetzbuch der Russischen Föderation

(Žiliščnyj kodeks RF) Nr. 188 FZ vom 29.12.2004). In den Haushalten sind insgesamt 454 Personen gemeldet, davon



Wohngebäude der Wohneigentümerge-

inschaft 1160 Industrialnij Prospekt

11, Korpus 2 *Quelle: IWO e.V.*

Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Wohneigentümerge-
schaft und ihrer Eigentümer liegt am unteren Durchschnitt.

2. Schwerpunkte der Untersuchungen

Die Untersuchungen betrafen schwerpunktmäßig die Feststellung der notwendigen Baumaßnahmen, die Schätzung der Bau- und Finanzierungskosten, die Verifizierung der Möglichkeiten einer Kreditfinanzierung unter Berücksichtigung des möglichen Finanzierungsbeitrags durch Ressourceneinsparungen und des tragbaren Eigenbeitrags der Bewohner. Darüber hinaus wurden die Bedingungen einer öffentlichen Förderung geprüft. Insbesondere waren folgende Punkte zu klären:

- technische Analyse, Planung eines energetisch optimalen Sanierungspaketes unter Beteiligungen russischer Planer und Erstellung der Kostenschätzung

- Verfahrens- und Antragswege für die Projektumsetzung in Russland; Klärung der Zuständigkeiten bei Sanierungsmaßnahmen in Russland (Pflichten des Auftraggebers, Erteilung von Genehmigungen, Bauaufsicht und Bauabnahme)
- Vorbereitung der Beschlussfassung über die Sanierung und Durchführung der Eigentümerversammlung in der Wohneigentümergeellschaft nach den Regeln des russischen Wohnungskodex
- Exploration der Finanzierungsmöglichkeiten und ihre praktische Umsetzung, darunter insbesondere
 - Ermittlung des Finanzierungsbeitrages der Energieeinsparung
 - Klärung des Einsatzes öffentlicher Finanzierungsmittel in Bezug auf Sanierungsmittel des russischen Fonds zur Reformierung der Wohnungswirtschaft
 - Haushaltsmittel der Stadt Sankt Petersburg
 - teilweise, ggf. auch internationale, Kreditfinanzierung durch Banken oder Wohnungsbauförderanstalten
- Instrumente zur Absicherung einer Kreditfinanzierung
 - Hypotheken auf Wohneigentum unter vorheriger Zuordnung des Grundstücks zum Gebäude nach den Regeln des Wohnungskodex
 - öffentliche Bürgschaften
- Absicherung der "Bezahlbarkeit" der Sanierungsinvestitionen für Haushalte mit
 - durchschnittlichem Einkommen
 - geringem Einkommen durch "investives Wohngeld" und Vorschläge für die Ausgestaltung von Förderinstrumenten

Ergebnisse

- [Eckwerte des Sanierungskonzepts](#)
- [Umsetzung der Sanierung](#)
- [Schlussfolgerungen und Empfehlungen](#)

3. Eckwerte des Sanierungskonzepts

Das Wohngebäude wurde zunächst einer Bestandsaufnahme unterzogen, in deren Ergebnis ein dringender Sanierungsbedarf infolge ausgebliebener Instandsetzungsmaßnahmen festgestellt wurde. Das Gebäude ist grundsätzlich erhaltenswert und sanierungswürdig. Notwendig sind Maßnahmen am Gebäude sowie an den haustechnischen Anlagen mit dem Ziel das Gebäude zu sichern, Energie- und Ressourcen zu sparen und den Wohnkomfort auf einen zeitgemäßen Standard anzuheben. Das ausgewählte Objekt bietet technisch und wirtschaftlich den Vorteil, dass aufgrund des baulichen Zustandes und der Größe des Gebäudes eine relativ kostengünstige Sanierung mit vergleichsweise hohem Energieeinspareffekt und wiederholbaren technischen Systemlösungen erreicht werden kann.

Tabelle 1: Maßnahmen der Komplettsanierung von Plattenbaugebäuden

Energierrelevante Maßnahmen

Nicht energierelevante Maßnahmen

Quelle: IWO e.V., 2008

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Dach- und Drempeldämmung• zusätzlicher Wärmeschutz der Fassade• Austausch der Fenster• Dämmung der Kellerdecke• Erneuerung der Heizungs- und Warmwasserversorgung• Erneuerung der Lüftungsanlagen und ggf. Integration von Wärmerückgewinnungsanlagen• Erneuerung der Elektroinstallation | <ul style="list-style-type: none">• Dachabdichtung u. Ä.• Balkon/Loggia-Instandsetzung bzw. -Erneuerung• Hauseingangsgestaltung• Treppenhausinstandsetzung• Erneuerung der Sanitärinstallation• Fliesenarbeiten Küche/Bad• Erneuerung der Wohnungseingangstüren |
|---|---|

Um eine nachhaltige Verbesserung des Gebäudes und damit auch der Wohnverhältnisse zu erreichen, ist eine möglichst konsequente Umsetzung zunächst der energetisch relevanten Sanierungsmaßnahmen (vgl. Tabelle 1) und von Maßnahmen, die aufgrund des bautechnischen Zustandes objektiv keinen Aufschub dulden, notwendig.

Von deutscher Seite wurde ein realisierungsfähiges Konzept mit den im Folgenden beschriebenen Eckwerten vorgelegt.

3.1 Optimierte Sanierungspaket für die energetische Sanierung der Gebäudehülle und Modernisierung der Haustechnik im Gemeinschaftseigentum

Die Gesamtbaukosten für ein optimiertes Paket energetischer Sanierungsmaßnahmen betragen schätzungsweise ca. 2,4 Mio. Euro (Stand: April 2008). Die Baunebenkosten (13,5%) betragen 325.170 Euro. Diese Baunebenkosten in Höhe von 13,5% (325.170 Euro) entsprechen der deutschen Praxis und berücksichtigen, dass in einem ersten Modellprojekt von einem erhöhten Vorbereitungs- und Projektbetreuungsaufwand ausgegangen werden muss. Die Gesamtkosten belaufen sich unter Berücksichtigung der Lohn- und Materialkosten in Russland auf 2.733.836 Euro. Dies entspricht ca. 65% der deutschen Baukosten für ein vergleichbares Gebäude.

Die Kosten für die einzelnen Maßnahmen sind in der folgenden Tabelle enthalten.

Tabelle 2: Baukostenschätzung (ohne Nebenkosten) (Umrechnungskurs 1 Euro = 34,4699 Rubel)

Maßnahme	Baukostenschätzung in Euro	(brutto)
Quelle: IPB.B GmbH, 2008		
Dach	39.005	
Fassade	300.005	
Balkone	258.869	
Hauseingangsbereich	19.573	
Treppenraum und Eingang	149.482	
Keller / Installationsgeschoss	45.521	
WE- Fenster	230.655	
Wohnungseingangstüren	74.900	
Grundrissänderung	28.940	
Wohnungssanierung	175.694	
Sanitär	435.490	
Heizung	190.830	
Lüftung	133.752	
Elektroanlage	290.450	
Außenanlage	35.500,00	
Summe ohne Nebenkosten	2.408.666	

3.2 Übernahme der Auftraggeberfunktion und die Aufgaben der Projektsteuerung durch einen professionellen Projektsteuerer

Die Wohneigentümergeinschaft 1160 wurde im Rahmen des Projektes auf die Übernahme der Auftraggeberfunktion und die Aufgaben der Projektsteuerung ggf. durch einen professionellen Projektsteuerer vorbereitet. Jedoch ist weiterhin offen, ob sie diese Funktion im Zusammenhang mit Aufträgen, die überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden, künftig wahrnehmen werden kann.

Im Auftrag der Eigentümergeinschaft wird gegenwärtig als Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Fördermitteln und die dafür notwendige Aufnahme des Gebäudes auf die Liste der zu fördernden Objekte im Stadtbezirk Krasnogvardejskij die "Projekt- und Kostendokumentation" (projektno-smetnaja dokumentacija) durch ein lokales Planungsbüro erstellt. Diese beinhaltet die grundlegenden Anforderungen an die Sanierungsplanung und Erarbeitung der Kostenschätzung und ist entsprechend der "Instruktion über die Projekt- und Kostendokumentation für die Generalinstandsetzung von Wohngebäuden" (Verordnung des Gosstroj Russlands Nr. 79 vom 17.12.1999). Voraussetzung für den Erhalt der Baugenehmigung. Das Vorhaben ist als "Komplettisanierung" (kompleksnyj kapitalnyj remont) zu klassifizieren.

Dazu sind Genehmigungen (ekspertiza) für architektonische und konstruktive Lösungen, Heizungs- und Lüftungsanlage, Wasserleitung und Abwasser, Elektroanlage, Bauablauf und Entsorgung der Bauabfälle von insgesamt bis zu zwölf zuständigen Ämtern (Städtebau und Architektur, Energetik, Straßenbau, Verbraucherschutz, technische Aufsicht, Verkehrssicherheit, Brandschutz, Bezirksämtern u.a.) einzuholen. Der Planungsablauf bis zum Erhalt der Baugenehmigung kann vier bis zwölf Monate umfassen.

Die genehmigte "Projekt- und Kostendokumentation" dient dann weiter für die Entscheidung darüber, welche Maßnahmen über den öffentlichen Haushalt und ggf. den staatlichen Sanierungsfonds finanziert und durchgeführt werden. Das von der deutschen Seite vorgelegte Sanierungskonzept dient der Wohneigentümergeinschaft 1160 als Information und Orientierung über die durchzuführenden Maßnahmen.

Mit der baulichen Umsetzung von komplexen Sanierungsvorhaben gibt es in Sankt Petersburg und in Russland keine praktischen Erfahrungen. Private Wohneigentümergeinschaften und auch Wohnungsverwaltungsgesellschaften treten bisher überhaupt nicht oder letztere nur sehr zögerlich und nur für einzelne Reparatur- oder Instandsetzungsarbeiten als Auftraggeber auf. Die im russischen Wohnungsgesetzbuch vorgesehene Übernahme der Verantwortung für die Instandsetzung und Modernisierung von Wohneigentum durch die Wohnungseigentümer ist in der Praxis bisher kaum umgesetzt. Reparaturen und Instandsetzungen werden weiterhin nach altem planwirtschaftlichem Muster durch Stadtverwaltung und die Stadtbezirksverwaltungen geplant und durchgeführt. Für die Umsetzung werden auf dem Markt tätige Unternehmen herangezogen, die im Rahmen von Ausschreibungen durch die Stadtverwaltung ausgewählt wurden. Die Finanzierung erfolgt weiterhin durch den öffentlichen Haushalt und die Aktivitäten beschränken sich zumeist auf einzelne Maßnahmen, wie zum Beispiel Dachsanierungsprogramm, Programm für die Erneuerung und Reparatur von Aufzügen, Erneuerung von Hauseingangsbereichen etc. Der Wohneigentümergeinschaft 1160 wurde auf Nachfrage bei der Stadtbezirksverwaltung eine Erneuerung der Aufzüge für das Jahr 2011 in Aussicht gestellt.

3.3 Beschlüsse über die Sanierung in einer Wohneigentümergeinschaft

Beschlüsse über die Sanierung in einer Wohneigentümergeinschaft werden unter Berücksichtigung der Artikel 44, 46 des russischen Wohnungsgesetzbuches und der Satzung gefasst und müssen für die Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Sanierungsfonds zwingend die föderalen Regelungen des Fondsgesetzes und die entsprechenden Vorschriften der jeweiligen Region berücksichtigen.

Die Satzung der Wohneigentümergeinschaft 1160 erfordert in Anlehnung an die oben genannten Artikel des Wohnungsgesetzbuches einen mit Zweidrittelmehrheit gefassten Beschluss der Wohneigentümer auf der Grundlage einer "Projekt- und Kostendokumentation".

Zur Inanspruchnahme von Fördermitteln sind zwei grundsätzliche Beschlüsse erforderlich:

- über die Beteiligung der Wohneigentümergeinschaft (WEG) am Sanierungsprogramm
- über die Durchführung der Sanierung (kompleksnyj kapitalnyj remont) des Mehrfamilienhauses

Die staatlichen Fondsmittel werden jährlich bis 2011 den Subjekten der Russischen Föderation auf Antrag zugewiesen. Diese müssen objektbezogene Konzepte für die Inanspruchnahme der Fondsmittel einreichen und die Sanierungsmaßnahmen aus eigenen Haushaltsmitteln kofinanzieren.

Die Wohneigentümergeinschaften, Wohnungs- und Wohnungsbaugenossenschaften oder Verwaltungsunternehmen reichen die Anträge auf Aufnahme in die regionalen oder kommunalen Programme bei den Kommunen ein. Die freigegebenen Mittel werden auf ein zu eröffnendes Sonderkonto der Wohneigentümergeinschaft bzw. des Verwaltungsunternehmens überwiesen.

3.4 Finanzierung

In Russland ist eine staatliche Förderung nach den Regeln des russischen Fonds zur Reformierung der Wohnungswirtschaft (Sanierungsfonds) in Höhe von 95% der tatsächlichen Sanierungskosten für das Gemeinschaftseigentum möglich. 5% der Kosten für das Gemeinschaftseigentum müssen die Wohneigentümer übernehmen.

Die restliche Finanzierung im Projekt erfolgt durch die Wohneigentümergeinschaft (Wohneigentümer), bestehend aus 5% Eigenbeteiligung an den Kosten für das Gemeinschaftseigentum nach den Regeln des Fonds und 100% Eigenbeteiligung an den Kosten für das Sondereigentum. Da der Gesetzgeber die Fenster in den Wohnungen nicht als Gemeinschaftseigentum, sondern als Sondereigentum behandelt, wird deren Erneuerung nicht gefördert und muss von den Eigentümern finanziert werden.

Für das Pilotobjekt wurde folgende Finanzierungsvariante vorgeschlagen:

- Kredit einer deutschen Wohnungsbaukreditanstalt über 500.000 Euro mit 7% Zins, 5% Tilgung/Jahr und zwölf Jahren Laufzeit. Dies entspricht einer durchschnittlichen Kreditbelastung pro Wohneigentümer von 25 Euro/Monat.
- Finanzierungsbeitrag von insgesamt 20 Euro pro Wohneigentümer/Monat aus Energieeinsparung und eingesparten künftigen Instandsetzungskosten in Höhe der laufenden Instandsetzungspauschale.

3.5 Grundstücksübertragung

Die Wohneigentümergeinschaft 1160 hat auf Antrag das zum Gebäude gehörende Grundstück übertragen bekommen. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Absicherung einer Kreditfinanzierung durch eintragungsfähige Rechte im staatlichen Register sind somit gegeben.

Mit der Übertragung des Grundstückes ist zudem auch eine Bedingung für die Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Sanierungsfonds erfüllt. Zugleich wird damit eine Fremdfinanzierung über einen Hypothekarkredit möglich. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Hypothekenfinanzierung haben sich in den letzten Jahren erheblich verbessert. Das notwendige rechtliche Instrumentarium steht für den primären Hypothekenmarkt weitgehend bereit.

Die früher bestehenden Vollstreckungshemmnisse konnten weitgehend abgebaut werden. In Wohnraum kann nach dem Hypothekengesetz vollstreckt werden. Somit ist die Hypothek rechtlich einsetzbar. Die Wohneigentümer haben allerdings psychologische Hemmnisse, einen Kredit zu beantragen. Die Banken zeigten bisher keine Bereitschaft, ein Modell für Kreditverträge zu entwickeln.

Öffentliche Bürgschaften für die Absicherung einer Kreditfinanzierung von Sanierungsinvestitionen sind in Sankt Petersburg bisher nicht vorhanden.

3.6 Bezahlbarkeit der Sanierung

Die monatliche anfängliche durchschnittliche Kreditbelastung pro Wohneinheit beträgt für das vorgeschlagene Maßnahmenpaket ca. 25 Euro. Unter Berücksichtigung der Ressourceneinsparungen von circa 20 Euro entsteht eine tatsächliche monatliche Nettobelastung von ca. 5 Euro.

Bei durchschnittlichen Haushaltseinkommen erscheint diese zusätzliche Kreditbelastung tragbar. Die Absicherung der Bezahlbarkeit für Haushalte mit geringem Einkommen könnte durch ein so genanntes "investives Wohngeld" erreicht werden. Denkbar ist ein an die monatliche Abrechnung der Betriebskosten gekoppeltes Verfahren, das die Transferleistungsempfänger einbezieht.

4. Umsetzung der Sanierung

Eine Umsetzung des vorgeschlagenen Sanierungskonzepts konnte nicht erreicht werden, da

- die hierfür erforderlichen Mehrheitsbeschlüsse der Wohnungseigentümer nicht zustande kamen.

Die Wohneigentümergeinschaft 1160 hat lediglich per Beschluss den Vorstand beauftragt, die Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln aus dem Sanierungsfonds zu prüfen.

Eine erhebliche Zahl der Wohneigentümer sah sich finanziell nicht in der Lage, die Kreditlasten zu tragen, die auch bei einer öffentlichen Förderung gemäß Fonds zur Reformierung der Wohnungswirtschaft auf sie zukommen würden.

Die Wohneigentümer lehnten nahezu einhellig die zu günstigen Konditionen angebotene internationale Kreditfinanzierung ab, da sie eine langfristige Bindung angesichts der Unsicherheiten der zukünftigen Entwicklung nicht für akzeptabel hielten.

- die Stadt Sankt Petersburg einen Antrag für die Inanspruchnahme des Fonds zur Reformierung der Wohnungswirtschaft für Zwecke der Sanierung nicht gestellt hat, diesen Fonds zunächst nur für ein Umsiedlungsprogramm in Verbindung mit Neubau nutzen möchte und eine Gesamtfinanzierung aus Haushaltsmitteln der Stadt für nicht vertretbar hält.

Die Stadtverwaltung Sankt Petersburg hat daher auch noch keine Durchführungsvorschriften für die Inanspruchnahme von Fördermitteln durch Wohneigentümergeinschaften in Verbindung mit dem oben genannten. Fondsgesetz erlassen. Gleichwohl besteht in der Stadtverwaltung die Absicht, künftig die von der Regierung angebotenen Fondsmittel auch für die Sanierung zu nutzen.

Die Wohneigentümergeinschaft 1160 hat demzufolge einen formlosen Antrag auf Förderung aus dem Sanierungsfonds sowohl bei der Verwaltung des Stadtbezirks Krasnogvardejskij als auch beim Wohnungskomitee Sankt Petersburg gestellt, ohne dass ihr bisher eine Förderung in Aussicht gestellt wurde.

- die aktuelle Finanz- und Wirtschaftskrise die Finanzierungsbedingungen inzwischen erheblich verschlechtert hat, insbesondere weil sich die Inflationsrate auf 13% erhöhte und der bislang recht stabile Außenwert des Rubels erheblich gesunken ist. Das Hypothekengeschäft ist drastisch eingebrochen, ausgereichte Kredite haben einen Zinssatz von ca. 18% (Stand 02/2009).

5. Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Aus dem Projekt lassen sich wichtige Schlussfolgerungen für die mögliche Sanierung von Wohngebäuden in Russland ziehen:

5.1 Kosten und Leistungsumfang der Sanierung

In den wirtschaftlich starken Zentren Russlands würden sich derzeit die Aufwendungen für ein komplettes Sanierungspaket, bestehend aus Dämmung von Fassaden, Dach und Keller sowie Strangsanierung, pro Wohnungseinheit (durchschnittlich ca. 50 m² Wohnfläche) auf 10.000 bis 12.000 Euro oder auf 200 bis 250 Euro/m² Wohnfläche belaufen.

Der Fonds zur Reformierung der Wohnungswirtschaft lässt für die Wohneigentümer eine Finanzierungslücke von ca. 25% der Gesamtkosten offen, da er eine Förderung der Fenstererneuerung nicht vorsieht und eine Eigenbeteiligung von 5% an den Kosten für das Gemeinschaftseigentum fordert. Dabei ist ungeklärt, ob er alle förderfähigen Maßnahmen auch tatsächlich als Gesamtpaket und bis zur Höhe der üblichen Marktkosten bezuschusst. Nach den Ausschreibungsregelungen für Sanierungsmaßnahmen dürfen nur maximale "Normativkosten" als Richtgröße veranschlagt werden. Diese liegen erheblich unter den am Markt zu beobachtenden Preisen. Sollte eine Förderung über die Grenzen der "Normativkosten" hinaus nicht möglich sein, was der weiteren Untersuchung bedarf, würde sich die Finanzierungslücke soweit erhöhen, als das Kreditfinanzierungen zu unvermeidbaren Belastungen auch bei höheren Einkommen führen würden.

Bei Ressourcen- und Energieeinsparungen von 50 bis 60% stehen unter Bezug auf die Preise im Untersuchungszeitraum maximal 20 Euro/Monat und Wohneigentümer als zusätzlicher Finanzierungsrahmen zur Verfügung. Dies lässt allenfalls die Refinanzierung eines Kredites zu internationalen Konditionen von etwa 2.000 bis 2.500 Euro monatlich zu, das heißt, maximal etwa 20% bis 25% der nötigen Investitionssumme.

Vor diesem Hintergrund zeichnet sich ab, dass die russischen Städte derzeit mit Mitteln aus dem Fonds für die Reformierung der Wohnungswirtschaft eher Einzelmaßnahmen/punktueller Sanierungsmaßnahmen einzelner Gebäudeteile oder Neubaumaßnahmen in Verbindung mit Auszug und Umzug in die Neubauten fördern. Die politische Prioritätensetzung der russischen Regierung für 2009 in Bezug auf den Fonds zielt ebenfalls auf den Wohnungsneubau ab, um die eingebrochene Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt abzufedern.

5.2 Kreditfinanzierung

Für Kreditfinanzierungen fehlt derzeit weitgehend die Akzeptanz in der Bevölkerung. Dies liegt nicht nur an den hohen Zinsen von 16 bis 18% und den kurzen Laufzeiten für nationale Kredite bei einer derzeit wieder auf 12 bis 13% ansteigenden Inflationsrate, sondern auch daran, dass mit Blick auf die aktuelle Wirtschaftskrise das Vertrauen selbst für international angebotene Kredite nicht in ausreichendem Maß vorhanden sind.

Das rechtliche Instrumentarium für die Kreditabsicherung durch Hypotheken ist im Prinzip vorhanden. Die praktische Umsetzung wird jedoch dadurch erschwert, dass im Mehrfamilienhausbestand die Zuordnung des Grund und Bodens nicht zielstrebig umgesetzt wird.

Vor dem Hintergrund der Vertrauenskrise kämen einer Absicherung von Krediten durch öffentliche Bürgschaften oder der Gewährung öffentlicher Kredite erhöhte Bedeutung zu. Diese

Instrumente werden jedoch zurzeit überhaupt nicht eingesetzt; zum Teil fehlen auch die hierfür notwendigen (Budget)rechtlichen Grundlagen.

Zur Lösung der Finanzierungsprobleme müssten die derzeitigen Förderkonzepte überprüft und um weitere Instrumente ergänzt werden. Hierzu gehören insbesondere der Einsatz von Bürgschaften und öffentlichen Krediten sowie die Schaffung eines "investiven Wohngelds" zur Sicherung der Finanzierungsfähigkeit der sozial schwachen Bewohner.

5.3 Aus- und Fortbildung

Die Qualitätssicherung für Planung und Durchführung von energetischen Sanierungspaketen ist angesichts der Knappheit von hierfür ausgebildeten Planern, Polieren und Baufacharbeitern ein Problem und erfordert weitere Ausbildungsanstrengungen.

Die praktische Anwendung des neuen Wohnungskodex stellt die Wohneigentümergeellschaften und die öffentlichen sowie die jetzt verstärkt an den Markt kommenden privaten Wohnungsverwaltungsgesellschaften vor große Herausforderungen. Auch hier müsste die Effizienz durch entsprechende Ausbildungsanstrengungen erheblich gesteigert werden. Dabei sollten Verwaltungs-Know-how und Sanierungs-Know-how je nach Zielgruppe mit unterschiedlicher Breite und Tiefe modularartig kombiniert vermittelt werden.

5.4 Pilotprojekte für die weitere deutsch-russische Kooperation

Der Ausbau des Fördererinstrumentariums sollte sich auf praktische Erfahrungen in der Umsetzung von Pilotprojekten stützen. Hierzu wäre es wünschenswert, Strategien für Komplettsanierungen und Teilsanierungen zu entwickeln sowie Entwicklungskonzepte für den Siedlungsneubau zu erarbeiten, die dem Nachhaltigkeitsprinzip entsprechen. Zur Umsetzung von Pilotprojekten im Einzelfall erscheint es sinnvoll, Gebäude auszuwählen, bei denen die Kommunen noch mehrheitlich das Eigentum an den Wohnungen halten oder aber Eigentümer- oder Verwaltungsgesellschaften anzusprechen, die von vornherein eine überdurchschnittlich hohe Finanzkraft und einen entsprechenden Sanierungswillen besitzen.

Zur Beschleunigung der russischen Reformbemühungen und Investitionsanstrengungen wäre die Einbringung der deutschen Erfahrungen sowie des bau-, sanierungs-, verwaltungs- und finanzierungstechnischen Know-hows in hohem Maße geeignet. Für die praktische Umsetzung ist entsprechende Präsenz auf den russischen Märkten erforderlich. Die dabei bestehenden Zulassungsprobleme erscheinen insbesondere auf der Grundlage von Kooperationen deutscher und russischer Planer sowie bei Einbeziehung deutscher Bauproduktenhersteller leichter überwindbar. Ähnliches gilt für Kooperationen im Ausbildungsbereich.

Dr. Diana Huster
Projektgruppe Osteuropa

Tel: +49(0)22899.401-1548
diana.huster@bbr.bund.de

http://www.bbsr.bund.de/SiteGlobals/StyleBundles/Bilder/Farbschema_A/bg_branding_a,property=default.png