



Energieeffizienz im städtischen Wohnungssektor in der RF

MinDirig a.D. Thomas Janicki

bautech 2012

**Begleitveranstaltung bautech/dena/oa
„Energieeffizientes und nachhaltiges
Bauen in Osteuropa“**

Berlin, 22. 02. 2012

- Altes Thema „Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft“ unter der Überschrift „Energieeffizienz“ von neuer Aktualität
- Vor dem Hintergrund ostdeutscher Erfahrungen (4 Ministerkonferenzen, mit Hilfe von IWO 2004 – 2007 organisiert) und dem Vorbild der EU Energiespar- und Klimaschutzpolitik werden die wirtschaftlichen Potenziale der Energieeffizienz zum Treibsatz für die rus. Politik
- Zentrale Gesetze/Programme: Energieeffizienzgesetz (2009), Programm „ Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz in der Periode bis 2020“ (2010,MinErnergo), „Komplexprogramm Modernisierung und Reformierung der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft 2010-2020“ (2010,MinRegion), Umweltgesetzgebung 2011(MinPrirodyi)

- nach der russischen Wende 1991:
 - problematische Privatisierung zum „Nulltarif“
- unklares Wohneigentumsrecht
 - (kommunale Wohnungsverwaltung bleibt de facto für Gemeinschaftseigentum zuständig)
- Folge:** Investitionsblockade im Wohnungsbestand
- Kapitalknappheit im wirtschaftlichen Umbruch
- **Folge:** nachhaltiger Einbruch im Neubau

- **Erholung des Neubaus**, kaum Fortschritte bei der Sanierung:
 - + steigende Einkommen und private Vermögen
 - + **Folge: Aufschwung des Neubaus**
 - + **weitere unzureichende Reformschritte** (Wohnungskodex 2005 / Föderaler Reformfonds 2007)
 - + **Folge: Weitere Stagnation der Sanierung**

- Probleme im Neubau:

- + Monopole, Kartelle, unzureichendes Controlling, Schwächen in Stadtplanung
- + Folge: hohe Preise (4500 US \$ / m² Moskau/ 2300 \$ St. Petersburg./ 1300 \$ südl. Distrikt) und schlechte (auch energetische) Qualität
- + geringe Neubaurate (Rosstat 2011)
 - 2006: 605 T WE , 2007: 714, 2008: 766
 - 2009: 701, 2010: 714 . D.h. bei 85 qm/WE und 50 - 60 Mio qm/a in 5 Jahren 1,2 – 1,4 % Neubauraten

- **Unzureichender , schlecht prakt. Wohnungskodex:**
 - + Rechtsfähigkeit der WEG nur optional via bes. Verwaltungsgesellschaft (TCЖ)
 - + Form der Verwaltung setzt bes. Eigentümerakt voraus
 - + Mangelnde Sanktionen durch erschwerte Vollstreckung
- **Unzureichende Förderung / keine langfrist. Kredite**
- Folgen: keine „Sanierungsmehrheiten“ , große Finanzierungsprobleme , dominante komm. Wohnungsverwaltung (MA 30 - 50 %) , schwache Selbstorganisation der WE (Nur 6% TCЖ , 1/3 (amateurhaftes) Eigenmanagement , 32 % unterfinanzierte Managementgesellschaften (Stand 2008))
- Sanierung im wesentlichen = Umsiedlung in Neubau, bes. aus hochwertigen Stadtlagen in neue Randlagen

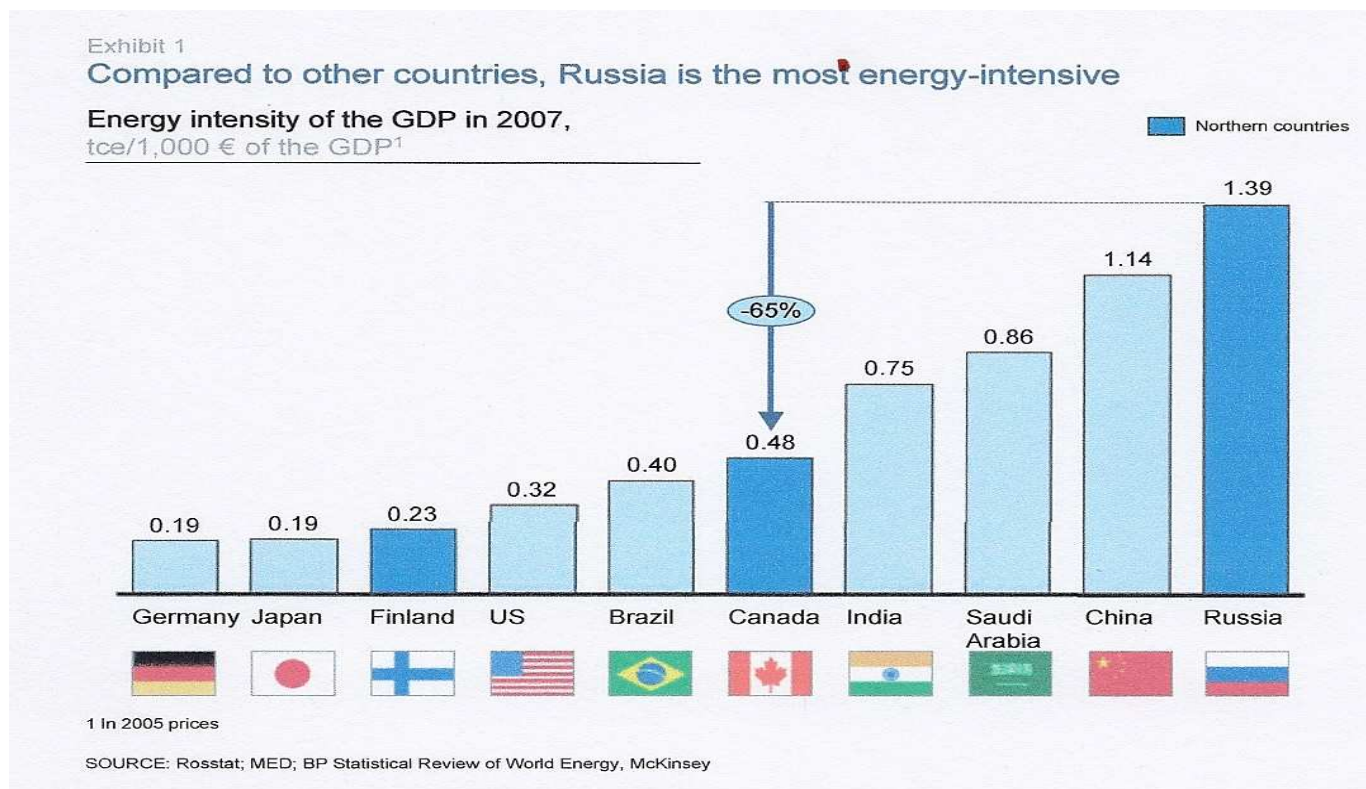
- **Fondsvolumen:** 240 Mrd. Rbl.= ca. 6 Mrd. €
 - Aufteilung: Umsiedlung 40% , Sanierung 60 %
 - **Fördergegenstand:** über EnEffMaßnahmen hinaus damit zusammen auch Wohnwertverbesserungen
 - **Fördersatz:** 95 % normativer Sanierungskosten
 - obl. Kofinanzierung durch Städte/Kommunen 50 %
 - **Verfehlte Umsetzung** (Normkosten nicht marktgerecht/ bürokratisches Programmverfahren/ Korruption)
 - **Ergebnis:** keine ganzheitliche Sanierung, sondern überwiegend kleine „Notinstandsetzung“ (rd. 112 T Gebäude in 2008-2010, Kosten 10 – 20 € / qm)
-

Neue Politpriorität „Energieeffizienz“

Russland = „Weltmeister“ der Energieintensität

= größtes EnEffPotential Ziel: - 40 % 2020 i.

Vgl. zu 2007 = 2 x rus. Gasexport nach Europa



- > 25 % des Energieverbrauchs im rus. Wohnungssektor (vergleichbar mit Industrie, vor Verkehr)
- Wohnungssektor = Fokus von Energieangebot + Energienachfrage (ca. 45 % des ges. Heizwärmeverbrauchs)
- Einsparpotenzial 50-60 % (Erfahrungen in Ostdeutschland, Baltikum, McKinsey Pathway Studie 2010)

- Bevölkerung: 143 Mio , Tendenz fallend/
HH 53 Mio // 2,7 Pers./HH, HHZahl: Tendenz steigend
- WFl. Bestand 54 qm/WE ; WFl. Neubau 85 qm /WE
20 qm WFl. /Pers., Tendenz steigend
- Wohneinheiten (WE)2007: 49,8 Mio = 3058 Mio qm,
davon gut 2/3 ApartmentH, knapp 1/3 EFH/ZFH
- 36 % WE in reg. Hauptstädten, 36 % in and. Städten,
28 % in ländl. Siedlungen; nur 9 % AppH auf dem Lande
- 81,3 % privatisiertes Einzeleigentum
- Bestandsvergrößerung seit 2007: netto ~ 2,5 %
- Warteliste für SozialWE: 4,2 Mio Familien (2011)

Quelle: Rosstat, BAMF, eig. Berechnungen

- **Weitgehend zielführende Strategien** auf Basis zutreffender Problemanalysen:
- Zeithorizont: 2020
- **Hauptbremsklötze: staatliche Unterfinanzierung** (Invest. 9,5 Bill. Rbl = 250 Mrd. € , davon 70 Mrd. Rbl Föderale Förderung = 0,07 %, 625 Mrd. Rbl. Förd. Regionen/ Kommunen = 0,66 %) / **bürokratische Mittelvergabe** (u.a.Bedingungen reg./komm. EnEffizienzpläne, förderbar nur „erschwingliche“ Projekte)/ **geringe Tarifspielräume** für öffentl. Infrastrukturen (max. Einkommensbelastung (2010,12,15,20: 4,7%,5,8%,6,5% bzw. 6,9%) aufgrund komm. Dienste wie Wärme,Wasser,Abwasser,Müll usw.

- **Ziel:** erschwingliches energieeffizientes Wohneigentum für 60 % der Bürger 2020 (derzeit 25 % , so im Wahlkampf)
- **Instrumente:**
 - Mehr **Wettbewerb** und weniger Bürokratie (z.B. statt Genehmigung Bauanzeige) mit Abbau von Monopolen und aktiver Baulandpolitik >>> Preissenkung 20 – 30 %
 - Verbesserung der **Kreditfinanzierung** (geringere Inflation, Langfrist Finanzierungsmodelle), Eigenkapitalbildung durch Sparmodelle (z.B. Genossenschaften, Dt. Bausparkassen, oblig. Sparumlagen !), Zinszuschüsse, Garantien
 - Schaffung sozialverträglichen **Mietwohnungsmarkts /Bau von Sozialwohnungen**
 - Finanzierung komm. Infrastrukturen durch **sozialverträgliche, investitionskostendeckende Langzeittarife**
 - Öffentlichkeitsarbeit, Pilotprojekte, Informationssysteme zur Programmabwicklung, Forschung, Schulung, Nutzung mod. Technologien z.B. ErEn.

1. Anteil **erneuerbarer Energien** in RUS derzeit 1% / Ziel 2020: 4,5 %
 - **Langfristperspektiven** möglich, z.B. Biomasse in ländlichen Siedlungen, Müllverbrennung in größeren Städten, Windkraft im Süden/Norden, Geothermie in Sondergebieten (Kamchatka), Solarenergie nach größeren technolog. Fortschritten.
 - **Hemmnisse:** Vorrangpolitik für AKW, Gas, Öl/ keine systematische Förderung/ „hidden interests“ der Besitzständler/ derzeit geringes technolog. Niveau

2. „grünes Bauen“ chancenreich bes. im Neubau

(Eeffiziente Baukörper, nachhaltige Materialien, innovative Bauprodukte und Technologien, Qualitätssicherung durch Zertifizierung)

- Rus./ deutsche Gemeinschaftsinitiative „Green Building“ (= nachhaltiges ökologisches Bauen) - Plattform dt./rus. Erfahrungsaustauschs von Planern, Zertifizierern, bauausführender Wirtschaft und Wissenschaft
- Start 2010 Festival „Grünes Projekt“ in Moskau / Weiterführung 2011 und 2012 in D als Beitrag zum dt./rus. Wissenschaftsjahr 2011/12
- Beteiligte: Organisation (ARD.ZENTR / IWO), Universitäten MSUCE Moskau / TU Berlin, DGNB.

- Programmmaßnahmen umfassen Großteil möglicher Finanzierungsansätze; jedoch „Sand im Getriebe“ durch Verfahrensorganisation und Nebenbedingungen
- Hauptrisiken und Defizite:
 - Wettbewerbserfolge (Preissenkung, mehr Qualität) erfahrungsgemäß eher langfristig
 - Geringe Sparanreize durch Energiepreisspaltung : 50 % Eeinsparung = schätzungsweise 120 € /a für HH, aber „windfall profit“ bei Gazprom von 150-225 € für jede energetisch sanierte WE
 - Keine ausreichenden Staatshilfen zum Ausgleich der Niedrigpreispolitik sowie zur Stützung finanzschwacher HH durch investives Wohngeld
 - Auf absehbare Zeit keine größere Eigenkapitalbildung zu Sanierungszwecken (Sparleistungen durch 10 % Inflation entwertet)
 - Keine zinsgünstigen langfristige Krediten (Wohneigentümergemeinschaften nicht kreditfähig / keine effiziente Vollstreckung)

- Modellrechnung für eine komplette Sanierung eines typischen Plattenbaus:
 - 10.000 € Komplettsanierung /WE
 - 10.000 € Kredit (Inflation 10 %, Zins 10 % (10 a fest), anfängliche Tilgung ca. 1,7%, 20 Jahre Laufzeit
 - monatliche Kreditrate 96,50 €
 - „Preissenkung“ 20 % -19,30 €
 - Energiepreiseinsparung HH -10,00 €
 - 67,20 €
 - Kommun. Dienste (o. Wärme) 48,00 €
 - 115,20 €
 - Zumutbare Belastung WG 22%; HH > 525 € sanierungsfähig, bzw. 610 € ohne Preissenkung

- Die Modellrechnung zeigt, dass durchgreifende energet. Sanierungen eine Kombination allgemeiner Anreize/ bes. Wohngeld für finanzschwache HH erfordern.
- Bisheriges Konzept : nur begrenzter Finanzspielraum (realistische Sanierungsvolumina max. 1 – 3 T € /WE)
- Daher **Notwendigkeit der Konzentration auf Maßnahmen organisatorisch leichter Durchführbarkeit mit begrenztem Kostenvolumen**
- **Empfehlung:** Sanierung Fernwärme (möglichst kogenerativ) i.V.m. Wärmemessung und individueller Heizkostenabrechnung (Ersparnis 25%) + Pilotprojekte der Komplettsanierung i.V.m. Controlling/ Finanzierungsmodell, Schulung, Dokumentation, Öffentlichkeitsarbeit, Wettbewerb um Projektvorschläge der Kommunen

Weitere Fragen bitte an :
Thomas Janicki – Mitglied im Kuratorium

Knut Höller – Geschäftsf. Vorstandsmitglied

Tel.: +49 30 20679802

Fax: +49 30 20679804

hoeller@iwoev.org

www.iwoev.org