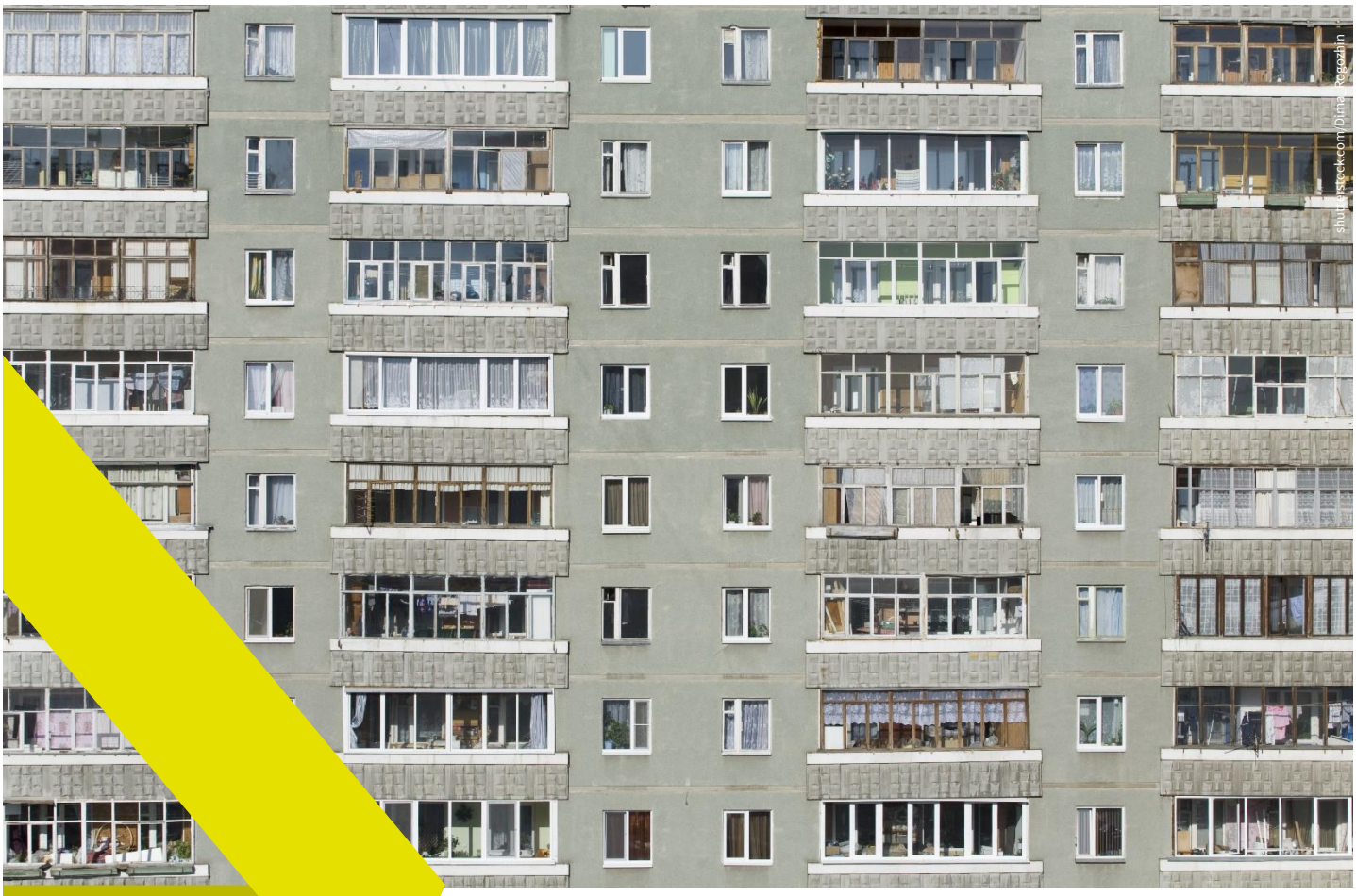


Web-Kolloquium

„Energetische Gebäudesanierung in der Ukraine: Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit“

Seit 2015 beschäftigt sich das Projekt „Deutsch-Ukrainische Effizienzhäuser“ mit der Schaffung von Rahmenbedingungen zur Steigerung der Energieeffizienz im Wohnungsbestand der Ukraine. 30 Prozent des Energieverbrauchs im Gesamtenergiebilanz entfallen auf den Wohngebäudesektor. Umso wichtiger ist es, die Gebäude nachhaltig zu sanieren. Der Primärenergieverbrauch kann dadurch um 20-60 Prozent je nach Gebäude und Maßnahmenpaket reduziert werden. Außerdem ist die Sanierung zumeist 30 Prozent günstiger als Abriss und Errichtung eines energieeffizienten Neubaus.

Das Projekt bietet eine Plattform für den internationalen Austausch auf allen relevanten Ebenen. Im Laufe der Jahre konnten rund 300 Stakeholder in einem Expertennetzwerk vereint werden. Die Erkenntnisse, die in der Ukraine gesammelt wurden, können auch als Vorbild für andere osteuropäische Länder genutzt werden, wo ähnliche Bedingungen hinsichtlich standardisierter Bautypen und vergleichbarer Sanierungsbedarfe bestehen. Das Nachahmungspotential in der Region ist damit sehr groß.

Stand 05/2020

Fachlicher Input

Optimale Kombination verschiedener Finanzierungsquellen: volkswirtschaftliche Effekte

Zu den wichtigsten Finanzierungsquellen einer energetischen Sanierung gehören:

- Eigenkapital der Wohnungseigentümer, Instandhaltungsrücklagen,
- Freigesetzte Mittel durch Energieeinsparung nach der Sanierung,
- Langfristige Bankdarlehen,
- Zuschüsse zu den Investitionskosten aus nationalen und kommunalen Förderprogrammen.

Eine optimale Kombination der Finanzierungsquellen ist entscheidend, um die Wohnungseigentümer zur Sanierung ihrer Gebäude zu motivieren und einen langfristigen und dauerhaften Sanierungsprozess zu ermöglichen, die Sanierungsrate zu steigern und einen Beitrag zur Entwicklung der ukrainischen Volkswirtschaft sowie Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen zu leisten. Darüber hinaus ist es wichtig, die öffentlichen Mittel sparsam und gezielt zur Verfügung zu stellen, um diese o.g. Effekte auch tatsächlich zu erreichen.

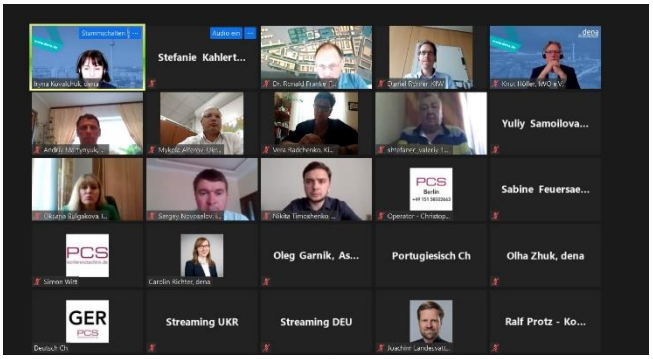
Herausforderungen und Hemmnisse

- Um den ukrainischen Wohnungsbestand von 154.255 Gebäuden mit einer Gesamtfläche von 985 Mio. m² nachhaltig bewirtschaften zu können, bedarf es ukrainischen Schätzungen zufolge Investitionen in Höhe von ca. 45 Mrd. EUR. Internationale Schätzungen auf der Grundlage vergleichbarer Sanierungsherausforderungen in anderen Ländern liegen ein Vielfaches (> Faktor 10) darüber. Dabei wurden durch die bisherigen und vorhandenen Förderprogramme erst 200 Mio. EUR an öffentlichen Zuschüssen bereitgestellt.
- Da die Eigentümer nicht über ausreichende finanzielle Mittel verfügen und die Auszahlung von Zuschüssen einige Zeit in Anspruch nimmt (bei Nutzung des Energieeffizienzfonds EEF ca. 6-8 Monate), muss diese Finanzierungslücke durch ein Darlehen geschlossen werden.
- Die größten Banken, die Darlehen für WEGs zur Verfügung stellen, sind Oschadbank, Privatbank, Ukrgasbank und Ukreximbank. Die Konditionen sind nicht attraktiv: Kreditlaufzeit: 5-10 Jahre, Zinssatz: 15,3-18 Prozent.
- Um die hohe Zinsbelastung insbesondere in den ersten Monaten der Kreditlaufzeit zu minimieren, werden kommunale Förderprogramme zur Rückerstattung des Darlehens bzw. Darlehen aus revolvierenden Fonds diskutiert.
- Nach aktuellen Berechnungen von iC consulenten beträgt die Refinanzierung der Sanierungsmaßnahmen für das Paket A im Programm „Energodim“ (relativ kostengünstige Energieeffizienzmaßnahmen, in erster Linie Modernisierung der technischen Anlagen) ca. 12 Jahre. Die Refinanzierung der komplexen Sanierung dauert noch länger.
- Gegenwärtig kann man nicht davon sprechen, dass es eine den tatsächlichen Herausforderungen in der Ukraine entsprechende Kombination von Finanzierungsquellen gibt und die angestrebten Ziele damit erreicht werden können.

Diskussion & Impulse

Deutsche Strategie und Sanierungsförderung durch den Bund und die KfW

- Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ist eine staatliche Förderbank, sie begleitete den Sanierungsprozeß von Wohngebäuden in Deutschland von Anfang an und leistet einen erheblichen Beitrag zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen



- Die KfW hat keinen direkten Kundenkontakt, sondern leitet die Bundesmittel über Geschäftsbanken an die Antragsteller für Sanierungen weiter.
- Die Förderkriterien hängen mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) zusammen. Die KfW fördert Maßnahmen, die größere Energieeinsparungen ermöglichen als in der EnEV verlangt werden. Dadurch wird auch der Einsatz neuer Technologien gefördert. Je mehr Energie infolge der Sanierung eingespart wird, desto höher ist die Förderquote.
- Förderprojekte werden von Energieexperten begleitet, welche die Eigentümer beraten und die Einhaltung der Fördervoraussetzungen überwachen.
- Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen wird dadurch gewährleistet, dass hohe technische Standards umgesetzt und Energiekosten eingespart werden.
- Was heute investiert wird, muss 15 bis 25 Jahre halten. Bis die nächsten Renovierungsarbeiten anstehen, sollten die alten Kredite zurückgezahlt werden.
- Im Rahmen von regelmäßigen Evaluierungen der KfW-Förderprogramme wurde festgestellt, dass ca. 10 Mio. Tonnen CO2-Emissionen jährlich eingespart werden.

Erfahrungen aus dem kommunalen Förderprogramm „70/30“ der Kiewer Stadtverwaltung

- Das Programm existiert seit 5 Jahren und wird bisher mit dem nationalen Förderprogramm „Warme Kredite“ kombiniert.
- Der Zuschuss beträgt 70 Prozent der Investitionskosten; 30 Prozent müssen von Eigentümern finanziert werden.
- 600 Wohnungseigentümergemeinschaften (WEGs) haben vom Programm bereits profitiert.
- Viele WEGs beteiligen sich am Programm einige Jahre nacheinander und finanzieren somit die schrittweise Sanierung ihres Mehrfamilienhauses.
- Kiewer Netzwerk Energiekompetenz berät die Eigentümer zum Programm und zur Auswahl der energiesparenden Maßnahmen.
- Mit dem EEF wird das Programm noch nicht kombiniert.

Learnings aus dem internationalen Förderprogramm IQ Energy

- IQ Energy ist ein Förderprogramm der Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBRD) zur Unterstützung der Energieeffizienzprojekte in der Ukraine in den Jahren 2016-2020. Das Programm läuft in diesem Jahr aus und wird nicht mehr verlängert.
- Das Kreditportfolio des Programms betrug 1,5 Mrd. UAH oder 48 Mio. EUR.
- 44 Mio. EUR wurden in die energiesparenden Maßnahmen in den Wohngebäuden investiert, 4 Mio. EUR flossen in die Begleitmaßnahmen.
- Rund 43 Tausend Familien haben sich am Programm beteiligt.
- Die jährlichen CO2- Einsparungen erreichen 28.000 Tonen.
- Alle Projekte durchliefen einen zweistufigen Verifizierungsprozess. Es wurde kontrolliert, dass die Maßnahmen qualifiziert umgesetzt wurden. Anschließend wurden 10-40 Prozent der Investitionskoten bezuschusst.
- Das Programm konnte man nicht mit den anderen Förderprogrammen kombinieren.

Die Eigentümer als Auftraggeber der Sanierungsmaßnahmen treffen die Entscheidung

- Die heterogene Eigentümerstruktur in den meisten Mehrfamilienhäusern in der Ukraine stellt ein Hemmnis für die Durchführung von notwendigen Sanierungsmaßnahmen dar.
- Viele Eigentümer möchten so günstig wie möglich sanieren, was die Qualität der Arbeit erheblich beeinträchtigt.
- Um eine Entscheidung für die Sanierung zu erreichen, müssen die Maßnahmen notwendig und wirtschaftlich sein.
- Für die meisten deutschen Eigentümer ist die Frage der Finanzierung nicht ausschlaggebend, viel wichtiger ist es ein ausgereiftes Sanierungskonzept zu haben.
- In vielen WEGs fehlen Verwaltern die nötigen Sanierungserfahrungen, so dass die Vorbereitung der Sanierungsbeschlüsse nicht qualifiziert erfolgen kann.
- Um den Sanierungsprozess besser organisieren zu können, hat der Interessenvertreter von Wohneigentümer in Deutschland, Wohnen im Eigentum e.V., einen Sanierungsfahrplan entwickelt, indem die Aufgaben von allen Beteiligten definiert werden.
- Wenn es zu einer Sanierungsentscheidung kommt, wird die Finanzierungsfrage umso wichtiger. Die Förderprogramme sollen an die WEGs besser angepasst, mit Musterformularen ausgestattet und die Vorteile für die Eigentümer deutlich definiert werden.
- Für Wohnungseigentümer ist es wichtig, eigene Interessenvertretungen zu haben, um die notwendigen Rahmenbedingungen etablieren zu können.

Qualifikation als Schlüssel zur Wirtschaftlichkeit

- Die Qualifikation der Handwerker ist oft mangelhaft und mindert somit die Qualität der Sanierungen. Es ist wichtig Handwerker hinsichtlich innovativer Sanierungsmethoden und -materialien zu schulen.
- Energieberater sind zwar theoretisch ausgebildet, aber es fehlt ihnen an Umsetzungs- und praktischer Erfahrung. Bei der Berechnung der Wirtschaftlichkeit werden oft nicht alle notwendigen Kennzahlen, wie z.B. laufende Betriebskosten, berücksichtigt, was das berechnete Ergebnis vom Tatsächlichen abweichen lässt.

Beteiligte an der Live-Diskussion

- **Sergey Novoselov**, Finanzexperte, iC consulenten Ukraine (Gastredner)
- **Dr. Daniel Römer**, Senior Economist, KfW Research – Energie, Umwelt und Kommunen
- **Vera Radchenko**, Leiterin der Verwaltung für die Entwicklung der wohnungskommunalen Infrastruktur, Abteilung für wohnungskommunale Infrastruktur der Kiewer Stadtverwaltung
- **Oksana Bulgakova**, Programme Director Ukrainian Residential Energy Efficiency Financing Facility, IQ Energy
- **Yuliia Samoylova**, Beraterin des UNDP Projekts „Houses“, Vorstandsmitglied OSBB „ALMA-Center“
- **Sabine Feuersänger**, Referentin, Wohnen im Eigentum e.V
- **Andriy Martynyuk**, Vorstandsvorsitzender der NGO “Ecoclub”
- **Mykola Alferov**, Stellvertretender Direktor des Departments für MKU der Ukrgasbank
- **Dr. Ronald Franke**, Roland Franke Architekten, Dresden
- **Nikita Timoschenko**, Energieauditor, IC consulenten Ukraine
- **Knut Höller**, Geschäftsführendes Vorstandsmitglied, Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e. V. (Moderation)
- **Iryna Kovalchuk**, Seniorexpertin Energieeffiziente Gebäude, Deutsche Energie-Agentur (dena) (Co-Moderation)

Nachdem das erste und zweite Webkolloquien vor allem einen Einstieg in die Rahmenbedingungen für Sanierungsvorhaben in der Ukraine sowie technische und wirtschaftliche Fragen erörterten, wird sich das dritte Web-Kolloquium am 30. September 2020 der Frage der Professionalisierung des Sanierungsprozesses widmen.