dena
Deutsche Energie-Agentur

dena-WEB-KOLLOQUIUM

„Professionalisierung des Gebäudesanierungsprozesses in der Ukraine“

Zur Umsetzung des Paris-Abkommens muss die Ukraine ihre Emissionen bis 2050 um 80 bis 95 Prozent gegenüber 1990 reduzieren. Dabei entfällt auf den Wohngebäudebereich mit 30 Prozent nicht nur der größte Energieverbrauch – er verantwortet auch einen Großteil des CO_2-Ausstoßes. Um die Klimaziele erreichen zu können, wird man sich in erster Linie auf die Steigerung der Energieeffizienz im Gebäudesektor konzentrieren müssen.

Durch die komplexe energetische Sanierung kann der Primärenergieverbrauch um 20 bis 60 Prozent je nach Gebäude und Maßnahmenpaket reduziert werden. Außerdem ist die Sanierung zumeist 30 Prozent günstiger als Abriss und Errichtung eines energieeffizienten Neubaus.

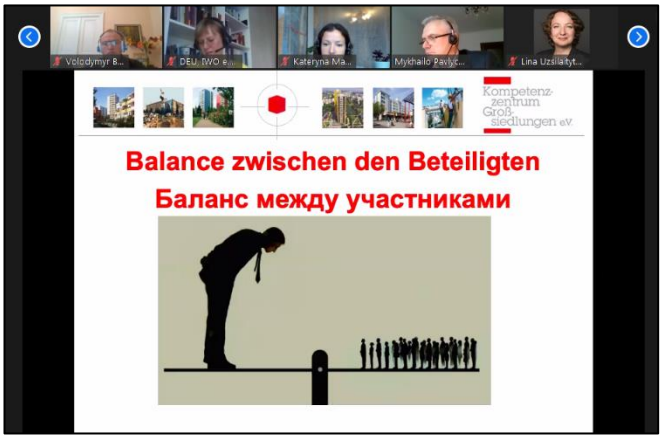
Seit 2015 beschäftigt sich das Projekt „Deutsch-Ukrainische Effizienzhäuser“ der Deutschen Energie-Agentur (dena) mit der Schaffung von Rahmenbedingungen und der Professionalisierung des Sanierungsprozesses in der Ukraine. In dieser Zeit wurden ukrainische Stakeholder vernetzt und geschult sowie ein internationaler Expertenpool mit rund 300 Stakeholdern geschaffen. Die angestoßenen Modellvorhaben sind nicht nur für die Verbreitung der Sanierungen, weitere Entwicklung der Baubranche und neue Arbeitsplätze in der Ukraine entscheidend. Sie spielen auch eine wichtige Rolle für den Erfahrungstransfer in andere osteuropäische und zentralasiatische Länder, wo ähnliche Bedingungen hinsichtlich standardisierter Bautypen und vergleichbarer Sanierungsbedarfe bestehen.

Stand 10/2020

Fachlicher Input

Rolle der Eigentümer im Sanierungsprozess

- Im komplexen Sanierungsprozess braucht man eine Balance zwischen allen Stakeholdern. Dabei spielen die Eigentümer als Planer, Entscheider, Koordinator, Finanzierer und Nutzer eine entscheidende Rolle und haben Mehrfachverantwortung. Sie sollen in diesem Prozess unterstützt werden, um eine starke Position gegenüber den anderen Beteiligten (Kommunen, Banken, Bauunternehmen usw.) einnehmen zu können.
- Es ist wichtig, dass sich die Eigentümer eines Mehrfamilienhauses über ihre Vorstellungen zur Sanierung austauschen können. Was streben sie an? Mehr Komfort, eine bessere Ausstattung, Kosteneinsparungen bei Heizung, Strom oder Wasser bzw. eine sichere Altersvorsorge? Je unterschiedlicher die Ansprüche, desto schwieriger ist es, diese gegenüber Dritten zu vertreten. Deshalb ist es besonders wichtig, dass die Eigentümer sich einigen können.
- Die Eigentümergemeinschaft wird von einem Verwalter unterstützt und begleitet. Bei der Umsetzung von großen Sanierungsvorhaben sind jedoch oft auch die Verwalter überfordert, da ihnen die Erfahrung bzw. komplexe Fachkenntnisse fehlen.



Sanierungsträger als professioneller Koordinator von Sanierungsvorhaben

- In Deutschland wurde seinerzeit eine politische Entscheidung getroffen: erst sanieren, dann privatisieren. Das hat die Organisation des Sanierungsprozesses erheblich vereinfacht. Viele komplexe Sanierungen wurden von professionellen, unabhängigen Sanierungsträgern im Auftrag von unterschied lichen Eigentümern umgesetzt.
- Dieses Instrument ist im deutschen Baugesetzbuch verankert. Der Sanierungsträger wird in der Regel von der Kommune eingesetzt. Er darf keine Verbindung zu Bauunternehmen haben, um diese nicht zu bevorzugen.
- Zu den Aufgaben eines Sanierungsträgers gehört nicht nur die Modernisierung von Gebäuden, sondern auch der kommunalen Infrastruktur, z. B. Schulen, Spielplätzen, Straßen usw. Er übernimmt die Aufgabe eines Koordinators des Sanierungsprozesses, organisiert die Finanzierung und sorgt dafür, dass alle Beteiligten (Planer, Ingenieure, Architekten, Bauunternehmen usw.) zum richtigen Zeitpunkt einbezogen werden und ihre Leistung wie vereinbart erbringen. Nach der Sanierung sichert er die Qualitätskontrolle über die Gewährleistungszeit.
- Die Ukraine hat eine andere Ausgangssituation. Der Wohnungsbestand wurde privatisiert und die meisten Wohnungen befinden sich im Einzeleigentum. Deswegen ist es besonders empfehlenswert, das Instrument des Sanierungsträgers in der Ukraine zu implementieren.

Diskussion & Impulse

Erfahrungen Lettlands im Sanierungsprozess

- In Lettland wurden von 2005 bis 2007 die ersten Mehrfamilienhäuser im Rahmen eines KfW-Projekts gefördert und durch das deutsche Umweltministerium modernisiert, in den nächsten zehn Jahren folgten mehr als 300 Mehrfamilienhäuser. Heute werden die Sanierungsmaßnahmen mit einem staatlichen Förderprogramm bis zu 50 Prozent bezuschusst. Auf der kommunalen Ebene gibt es mitunter Zuschüsse für die Entwicklung von Planungsunterlagen.
- Um den Sanierungsprozess in Gang zu bringen, sind folgende Faktoren wichtig: gesetzliche Rahmenbedingungen, professionelle Verwalter und informierte Eigentümer.

- In Lettland wurden gesetzliche Rahmenbedingungen und Ausbildungsprogramme für die Wohnungsverwalter geschaffen. Um das Vertrauen und den Respekt der Wohneigentümer zu gewinnen, wurde vor elf Jahren vom kommunalen Verwaltungsunternehmen NIP aus Jelgava eine digitale Informationsplattform für die Eigentümer eingerichtet. Diese ermöglicht eine aktuelle und transparente Übermittlung von wichtigen Informationen vom Verwalter an die Eigentümer.

Erfahrungen Litauens im Sanierungsprozess

- Seit 2004 gibt es in Litauen ein Förderprogramm zur Modernisierung des Wohnungsbestands (zinsverbilligte Kredite mit 3 Prozent Zinsen, 100 Prozent Zuschuss für die Erarbeitung der Planungsunterlagen, 15 bis 30 Prozent Modernisierungszuschuss je nach Energieeinsparung, 100 Prozent Förderung für sozial schwache Familien). Aber die Sanierungsrate blieb sehr gering.
- Seit 2013 werden in Litauen Sanierungsprojekte auf Initiative der Kommunen und nicht nur allein der Eigentümer umge-

setzt. Die Koordination der Sanierungsmaßnahmen übernimmt ein professioneller Programmmanager, der von der Kommune oder den Eigentümern beauftragt wird. Dieses Modell hat zu einer signifikanten Steigerung der umgesetzten Sanierungsmaßnahmen in Litauen geführt.

Nicht zu sanieren, ist mit Sicherheit die falsche Entscheidung

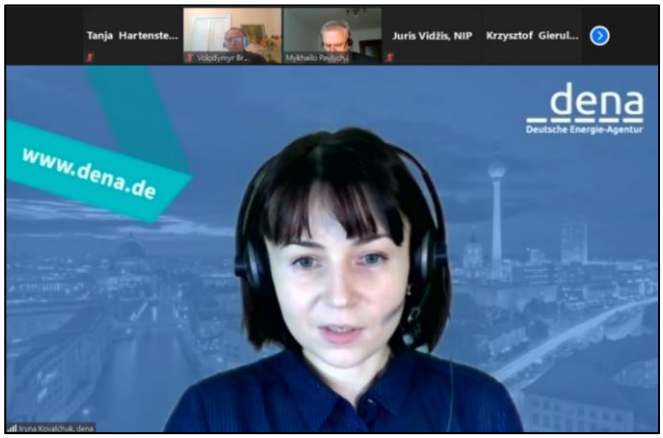
- Die heterogene Eigentümerstruktur in den meisten Mehrfamilienhäusern in der Ukraine stellt ein Hemmnis für die Durchführung von notwendigen Sanierungsmaßnahmen dar.
- Viele Eigentümer brauchen gute Beispiele von realisierten Sanierungsvorhaben, um sich davon überzeugen zu lassen und für die Modernisierung ihres Hauses zu entscheiden.
- Sie möchten schon im Vorfeld ein Endergebnis sehen, was ohne Bestandsaufnahme, Planung und Berechnungen, die noch nicht veranlasst werden konnten, auch nicht geliefert werden kann.
- Sie sehen auch die Vorteile sanierter Gebäude, befürchten jedoch finanzielle Einschränkungen.
- Die Lösung sind Sanierungskonzepte, die an die Eigentümerbedürfnisse angepasst und gut kommuniziert werden können sowie Pilot- und Demonstrationsprojekte. So können die Kosten der Maßnahmen und die Energieeinsparpotenziale demonstriert sowie praktische Erfahrungen der Eigentümer und Verwalter ausgetauscht werden.

Eigentümerkommunikation und Vertrauen als Schlüssel zum Erfolg

- Der wesentliche Schlüssel zum Erfolg ist die Kommunikationsarbeit mit den Eigentümern. Sie verlangt viel Zeit, Geduld und Fachwissen, das verständlich vermittelt werden sollte. Diese Arbeit müssen Verwalter und Vorstände der Wohnungseigentümergesellschaft (WEG) übernehmen.
- Dabei stehen sie vor großen Herausforderungen: Laut ukrainischer Gesetzgebung müssen zwei Drittel der Eigentümer für die Sanierung stimmen, um den Prozess anzustoßen. Für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen müssen mindestens drei Eigentümerversammlungen durchgeführt werden. Und in den meisten WEGs fehlen Verwalter mit den nötigen Sanierungserfahrungen, sodass die Vorbereitung der Sanierungsbeschlüsse nicht qualifiziert erfolgen kann.
- Die ukrainischen Eigentümer sind gegenüber Kommunen und Institutionen oft misstrauisch. Um Vertrauen zu gewinnen, sollte man zunächst kleine Maßnahmen erfolgreich umsetzen.
- International-Finance-Corporation-Berater können die Verwalter und WEG-Vorstände bei der Aufklärungsarbeit mit den Eigentümern unterstützen und diese von den Vorzügen der Sanierung anhand von guten Beispielen überzeugen.

Potenziale zur Professionalisierung des Sanierungsprozesses in der Ukraine

- Schaffung von gleichen Voraussetzungen für alle Mehrfamilienhäuser. Aktuell haben nur WEGs den Zugang zu den Fördermitteln des ukrainischen Energieeffizienzfonds (EEF), die die Finanzierung von komplexen Sanierungsmaßnahmen ermöglichen sollen.
- Professionalisierung aller Sanierungs-Stakeholder: Verwalter, Energieauditor, Planer, Bauarbeiter, etc.
- Maßnahmen zur Qualitätssicherung.
- Erhöhung der Transparenz im Sanierungsprozess, um die Akzeptanz seitens der Eigentümer zu steigern.



Beteiligte an der Live-Diskussion

- **Ralf Protz**, Leiter, Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V. (Gastredner)
- **Juris Vidzis**, Vorstandsmitglied des kommunalen Verwaltungsunternehmen der Stadt Jelgava, Lettland
- **Larissa Schreckenbach**, Projektleiterin, IWO e. V.
- **Ekaterina Makruschyna**, Vorstandsmitglied der OSBB „Raketa“, Kiew
- **Andrii Sauk**, Senior expert Reform Support Team, MinRegion
- **Volodymyr Brygilevycz**, Vorstandsvorsitzender der NGO „Zentrum für Forschung der lokalen Selbstverwaltung“, Lviv
- **Mykhailo Pavlychenko**, Head of Regional Advisors Network, Program in Support of Ukrainian Energy Efficiency Fund
- **Vasil Liman**, Präsident der Assoziation der Wohnungsverwalter, Kiew
- **Iryna Kovalchuk**, Projektleiterin „Deutsch-Ukrainische Effizienzhäuser“, Seniorexpertin Energieeffiziente Gebäude, Deutsche Energie-Agentur (dena) (Moderation)