

Perspektiven für eine Nationale Energieeffizienzstrategie in der Ukraine

Unterstützungskonzept von
Ost-Ausschuss der Deutschen Wirtschaft,
Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. und
Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.

Die Ukraine politisch und ökonomisch unterstützen

Der politische Kampf der Ukraine für die Einheit des Landes und das wirtschaftliche Überleben wird sich nur gewinnen lassen, wenn Land und Leute möglichst bald wieder Stabilitäts- und Wachstumsperspektiven erhalten und ein investitionsfreundliches Geschäftsklima geschaffen wird. Dies erfordert über entschlossene finanzielle Hilfen der interessierten internationalen Kapitalgeber von IWF, EU und USA hinaus makroökonomische Stabilisierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen der Haushaltskonsolidierung. Zum anderen bedarf es tief greifender Wirtschaftsreformen einschließlich der Rückkehr zu rechtsstaatlichen Prinzipien in den wichtigsten Sektoren der Wirtschaft, vor allem im Finanz- und Energiesektor.

Schlüsselsektor Energie

Dem Energiesektor kommt eine besondere Schlüsselfunktion zu. Einerseits bestehen hier hohe Importabhängigkeiten (100 % bei Kernbrennstoffen und 60 % beim Erdgas, das ca. 36 % des gesamten Energieangebots abdeckt). Dies bringt hohe Versorgungsrisiken und drastische Kostensteigerungen bei der volkswirtschaftlichen Energierechnung mit sich. Die Abwertung der Griwna um über 50 % seit Beginn des Jahres 2014 und der Wegfall der russischen Energierabatte führen zu drastischen Preissteigerungen.

Die bisherige Subventionierung der Haushaltstarife bei Gas und Fernwärme lässt sich nicht länger durchhalten. Diese Tarife decken zum Teil nur 20 % der tatsächlichen Versorgungskosten. Die Reduzierung der Subventionen durch die energetische Sanierung der Wohnbauten könnte aufgrund der hohen Einsparpotenziale im Verbrauch von ca. 70% weitgehend kostenneutral für die Endverbraucher erfolgen.

Durch zweckentsprechende Preisreformen, die sozial zu flankieren wären, ließen sich nach Schätzungen von Wirtschaftsinstituten rund 2,5 % des BIP einsparen. Breit angelegte Sanierungs- und Investitionsprogramme können das mittelständische Gewerbe mit positiven Einkommens-, Job- und Steuereffekten aktivieren.

Keine weitere Zeit verlieren!

Der über Jahrzehnte aufgestaute Nachholbedarf bei der Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes in der Ukraine ist besorgniserregend. Jede weitere Verzögerung kostet bares Geld!

Das eigentliche Problem ist nicht der jetzige Gaspreis, sondern die immensen Energieverluste. Ein Großteil der erzeugten Wärme geht durch Lüftungswärmeverluste an den Gebäuden und Wohnungen, desolante Leitungssysteme und ineffizienter Wärmeerzeugung verloren. Vergleichbare Projekte der

energetischen Sanierung im Wohnungssektor in anderen Ländern lassen Einsparungen von bis zu 70% und mehr der Wärmeenergie realistisch erscheinen.

Weitere Verzögerungen werden zu einer fortschreitenden Verschlechterung der Bausubstanz führen, die zukünftige Sanierungsmaßnahmen verteuern. Zudem ist auch mit „normalen“ sowie abwertungsbedingten Baukostensteigerungen zu rechnen, da ein Teil der Baumaterialien und Anlagentechnik importiert werden muss. All dies wird zu höheren Kosten bei weiterem Zeitverzug führen!

Deutsche Erfahrung und Reform-Know-how strategisch einsetzen

Deutschland hat im Zuge der deutschen Einheit und im Rahmen seiner Energieeffizienzpolitik übertragbare Erfahrungen bei der energetischen Umgestaltung des Wohn- und Gebäudesektors sowie der Fernwärme gesammelt. Diese Erfahrungen sollten im Rahmen einer Gesamtstrategie vermittelt und an die besonderen Bedingungen der Ukraine angepasst werden.

Das deutsche Reform Know-how ist auf viele Akteure verteilt, die jeweils auf ihrem Spezialgebiet über Kompetenzen verfügen. Die Entwicklung einer Gesamtstrategie erfordert, diese Kompetenzen zielführend mit Fokus auf die besonderen Bedingungen der Ukraine zu bündeln. Hierfür kommen vor allem solche Organisationen in Betracht, in denen Kompetenzen für den gesamten Prozess der Planung, des Bauens und Investierens sowie der Finanzierung vereinigt sind und die zugleich über bestehende Netzwerke in der Ukraine verfügen. Private Initiativen bedürfen jedoch der Unterstützung durch die Politik sowohl in Deutschland wie in der Ukraine, um zu gewährleisten, dass die notwendigen Kompetenzen und die zuständigen Reformakteure beider Länder zueinander finden. Daher ist die Bundesregierung aufgerufen, sich in diesem Sinne zu engagieren und die notwendige Kooperation zügig in Gang zu bringen.

Ost-Ausschuss der Deutschen Wirtschaft, Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. und Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V. sind als Konsortium bereit, ihr Know-how, ihre Erfahrung und Netzwerke in die Kooperation mit der Ukraine einzubringen.

Alle Partner verfügen über langjährige Erfahrung in der Zusammenarbeit mit Osteuropa auf den Gebieten der Wirtschaft, der kommunalen Infrastrukturen sowie der Wohnungs- und Bauwirtschaft. Sie sind bereit, konsortial zur Unterstützung der Reformpolitik in der Ukraine tätig zu werden, die hierfür erforderlichen Konzepte zu erarbeiten und in Projekten in Zusammenarbeit mit der Bundesregierung umzusetzen.

Projekt „Energieeffiziente Stadt in der Ukraine“: Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Der folgende Maßnahmenkatalog fasst die Erkenntnisse des Projekts „Energieeffiziente Stadt in der Ukraine“ zusammen. Das vom Ost-Ausschuss der Deutschen Wirtschaft initiierte Projekt wurde 2013 aus Mitteln des BMU und des BMZ gefördert. Ziel war die Erarbeitung von Empfehlungen für die energieeffiziente Sanierung im Wohnungssektor am Beispiel der westukrainischen Stadt Zhovkva.

Die daraus entstandenen Empfehlungen zielen auf die Gegebenheiten in der Ukraine ab und sind aus zahlreichen Gesprächen, Begehungen vor Ort und Diskussionsrunden mit Experten, Entscheidungsträgern, Bewohnern und Vertretern kommunaler Betriebe und Einrichtungen entstanden. Ausgehend vom Pilotprojekt in der Stadt Zhovkva wurden konkrete Vorschläge erarbeitet, wie die Ukraine möglichst schnell und nachhaltig in die Sanierung des Wohnungsbestandes starten kann.

1 Schaffung von Anreizen

Die politische Akzeptanz von Energiepreisreformen ist nach unseren Erfahrungen in Osteuropa besonders dort heikel, wo die staatlichen Instanzen und auch die Bürger noch weitgehend zentralverwaltungswirtschaftlichen Traditionen anhängen. Auch aus Gründen der Sozialverträglichkeit lassen sich Preisreformen nicht einfach dadurch umsetzen, dass bestehende Kostenunterdeckungen über erhöhte Tarife beseitigt werden. Vielmehr müssen Preisregime geschaffen werden, die einerseits eine verbrauchsbezogene Abrechnung und damit die Prämierung individuellen Sparwillens der Verbraucher ermöglichen und andererseits Anreize bieten, in Energieeffizienzmaßnahmen sowohl auf Angebots- wie auf Nachfrageseite zu investieren.

Hierfür bietet der gesamte Gebäudesektor privater und öffentlicher Bauten einschließlich der versorgenden Fernwärme herausragende ein Spar- und Effizienzpotenziale. Allein auf den Gebäudesektor entfallen etwa 40 % des gesamten Energieverbrauchs der Ukraine.

Energieeffizienz muss gefördert werden!

Für die Regionen, Städte und Kommunen sowie für Netzbetreiber und die Wohnungseigentümer bedarf es nachhaltiger Anreize, die die Sanierung und Modernisierung der Versorgungsnetze, Gebäude und Wohnungen und dabei insbesondere deren energetische Sanierung, nachhaltig vorteilhaft macht.

Ein besonderer Anreiz für alle Betroffenen, in eine energetische Sanierung ihres Eigentums zu investieren, wäre eine schnelle Umsetzung der in Art. 24 Wohneigentumsgesetz festgelegten Finanzierungsbeihilfe des „Alteigentümers“ (Staat, Kommunen) an der „Generalüberholung“ der Wohngebäude. Damit würde nicht nur zum Abbau des über 60 Jahre aufgelaufenen Instandhaltungsstaus beigetragen (moralische Verpflichtung), sondern der Staat/Kommunen übernimmt eine „Vorbildfunktion“, die auch die anderen Eigentümer zur Investition animiert. Die Vorbildwirkung und Entschlossenheit der öffentlichen Hand könnte noch dadurch gestärkt werden, wenn von Beginn an vorgesehen und garantiert wird, dass ein Teil der durch die höhere Energieeffizienz eingesparten Subventionen in ein Programm zur Förderung energetischer Sanierungen fließen würde.

Unter den vorhandenen Bedingungen in der Ukraine sollte aber auch ein weiterer Weg in Erwägung gezogen werden, nämlich dass die öffentliche Hand (Staat, Region, Kommune), den kompletten Kostenanteil für die energetische Sanierung als „Finanzierungsanteil“ erbringt, da sie auch die größten Einsparungen (Subventionsabbau) erzielen kann. Das würde gleichzeitig Planung, Organisation und Durchführung der Baumaßnahmen wesentlich vereinfachen. Dabei könnten die verfügbaren Mittel über „Haushaltszuweisungen“ den Kommunen zur Verfügung gestellt werden, um zusätzliche Zinsbelastungen der Kommunen zu vermeiden.

Von Bedeutung ist auch, dass baurechtliche Anforderungen an die Sanierung und Modernisierung die Eigentümer nicht überfordern. Die Anforderungen sollten sich den vorhandenen und verändernden Möglichkeiten der Eigentümer (Eigenkapital) oder des Staates (Förderpolitik) kontinuierlich anpassen. Für die Wohnungseigentümer muss der Vorteil energieeffizienten Verhaltens erkennbar und berechenbar werden.

Verlässliche Finanzierungsmechanismen und Förderprogramme schaffen!

Die Mehrzahl der Wohnungseigentümer in Zhovkva und der Ukraine insgesamt, wird nur durch eine finanzielle Unterstützung in der Lage sein, ihr Eigentum grundhaft zu erneuern und so energieeffizienter zu machen. Ein entsprechendes über einen längeren Zeitraum ausgerichtetes Förderprogramm muss so flexibel sein, dass auch besondere Eigentümerbelange und -möglichkeiten berücksichtigt (z.B. gesetzlich fixierte Sonderrechte oder die wirtschaftlichen Situation) werden können und eine sukzessive Erneuerung in Teilschritten über einen längeren Zeitraum ermöglicht wird.

Hierzu wird empfohlen, empirische Daten der verschiedenen Eigentümergruppen (u.a. Zahl der Betroffenen, finanzielle Belastbarkeit, Interessen, soziale Rahmenbedingungen) zu ermitteln, um zielgruppenspezifische und zielgenaue Förderinstrumente zu entwickeln (Zuschüsse, Darlehen, revolvingende Fonds, lebenslanges Nießbrauchrecht bei Eigentumsverzicht, Aufbau eines kommunalen „Sozialwohnungsfonds“ usw.)

Zu einer Gesamtstrategie gehören rechtliche Regelungen, die eine zukünftige Belastung der öffentlichen Hand möglichst ausschließen oder zumindest reduzieren. Die Wohnungseigentümergeinschaften sollten sich bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln verpflichtend binden, eine finanzielle Rücklage (Instandhaltungs- und Modernisierungsrücklage) für zukünftige bauliche Maßnahmen (monatliche Einzahlung in einen Rücklagefonds des jeweiligen Kondominiums (Eigentümergeinschaft) zu bilden. Die Bildung dieser zweckgebundenen Rücklagen sollte staatlich dadurch unterstützt werden, in dem sie von der Steuerverpflichtung frei gestellt werden.

Sozialverträglichen Abbau von Subventionen einleiten!

Angesichts der desolaten Haushaltslage ist abzusehen, dass es mittelfristig allein aus wirtschaftlichen Gründen zu einem Abbau der Subventionen im Energiebereich kommen muss. Der Gasverbrauch privater Endverbraucher wird heute zu drei Viertel vom Staat sowie durch höhere Tarife, die Firmen und Kommunen zahlen müssen, gestützt.

Die Eigentümer/ Endverbraucher werden nur dann in die Modernisierung und energetische Optimierung ihrer Wohnungen investieren, wenn es sich finanziell für sie auszahlt. Die derzeitige flächendeckende Subventionierung des Energieverbrauchs belohnt keine Bemühungen zum sparsamen Umgang mit Energie. Darüber hinaus sind flächendeckende Subventionen nach dem „Gießkannenprinzip“ sozial ungerecht, da sie auch diejenigen erhalten, die wirtschaftlich in der Lage wären, die Kosten selbst zu tragen.

Die Reduzierung der Subventionen darf nicht auf einmal erfolgen. Sie muss sukzessive über einen festgelegten, längeren Zeitraum und sozialverträglich vorgenommen werden. Aufgrund der hohen Einsparpotenziale im Verbrauch kann der Subventionsabbau weitgehend kostenneutral für die Endverbraucher erfolgen. Zudem wird der Subventionsabbau eine Entlastung der Wirtschaft bewirken, deren höhere Tarife derzeit die Tarife für private Endverbraucher "quer subventionieren", was die Wettbewerbsfähigkeit der Firmen beeinträchtigt. Zur Abfederung der Maßnahmen sollte die Einführung eines zielgenauen Wohngeldes in Betracht gezogen werden, das auch Energieeffizienzinvestitionen mit berücksichtigt.

Modernisierungswillige Wohnungseigentümer, Kommunen und Versorger müssen handlungsfähig gemacht werden!

Wärmeversorger:

Tarife für die Wärmeversorgung müssen sich zukünftig an den tatsächlichen Kosten für die Erzeugung orientieren. Die dringend notwendigen Investitionen in die Wärmeerzeugung und ins Wärmeversorgungsnetz dürfen sich (langfristig) finanziell nicht nachteilig für die Betreiber auswirken. Anreize können durch die Einbeziehung der erfolgten und nachgewiesenen Investitionskosten in die Tarifikalkulation geschaffen werden. Gleichzeitig sollte die derzeitige Regelung abgeschafft werden, dass die vom Heizwerk abgehende Wärmeenergie, inkl. der hohen Wärmeverluste, dem Endverbraucher in Rechnung gestellt werden darf. Nur dann werden die Netzbetreiber zur Investition in leistungsfähige Fernwärme- sowie effiziente dezentrale Heizungssysteme angehalten.

Kommunen:

Solange die Wohnungseigentümer als WEG keine andere Lösung beschließen, müssen die Kommunen die Verwaltung der Gebäude übernehmen. Für die Übernahme der Verwaltung durch die Kommune ist die Eintragung der Gebäude/ Wohnungen in den Bilanzen der Kommunen rechtlich zwingend notwendig (Haftung der Kommune). Die Pflicht zur Bereinigung kommunaler Bilanzen bezüglich privatisierter Wohngebäude/ Wohnungen muss wieder eingeführt und konsequent umgesetzt werden unter der Voraussetzung einer gesetzlichen Haftungsfreigabe der Kommunen.

Die Kommunen brauchen pragmatische Instrumente zur strategischen Planung und Umsetzung ihrer Investitionen, um die komplexe Aufgabe der Sanierung des Wohnungsbestandes überschauen und bewältigen zu können¹.

Wohnungseigentümer:

Für die Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümer ist eine Zuordnung des Grundstücks zum Gebäude von grundsätzlicher Bedeutung. Hierdurch wird eine wichtige Voraussetzung zur Besicherung der Kreditfinanzierung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen hergestellt.

Ergänzende staatliche Unterstützungen für sozial benachteiligte Eigentümer können durch eine Subjektförderung erfolgen. Alternativ sollte auch eine Rekommunalisierung möglich sein: Falls ein Wohnungseigentümer den aus dem Wohneigentum entstehenden Pflichten nicht nachkommen kann (insbesondere dann, wenn er die Sanierungskosten nicht mittragen kann und deswegen seine Zustimmung in der Eigentümergemeinschaft unterlässt), wird ihm das Angebot zur Rückübernahme seines Wohneigentums durch die Kommune, bei grundbuchrechtlicher Eintragung eines garantierten lebenslangen Nießbrauchrechtes (uneingeschränktes Nutzungsrecht), unterbreitet.

Individueller Verbrauch muss messbar gemacht werden!

Es muss zukünftig die generelle Regel sein, dass nur noch die Wärme bezahlt wird, die real am Haus bzw. in der Wohnung ankommt und verbraucht wird. Hierfür müssen die Wohnungseigentümer in die Lage versetzt werden, ihren individuellen Wärmeverbrauch durch den Einbau von Mess- und Rege-

¹ Im Rahmen der Arbeit in Zhovkva wurde ein einfaches und praktikables Werkzeug entwickelt, mit dem die finanziellen Auswirkungen der energetischen Sanierung des kommunalen Wohnungsbestandes ermittelt werden können.

lungstechnik zu messen und zu beeinflussen. Nur so lassen sich die tatsächlichen Verbrauchskosten zuordnen und für die Bewohner wird der Nutzen energiesparenden Verhaltens erkennbar.

Im Ergebnis von Modernisierungsmaßnahmen muss daher der tatsächliche Energieverbrauch individuell gemessen und abgerechnet werden können. Die bereits jetzt vorhandene Praxis, dass jene Bewohner, die in Mess- und Regelungstechnik investiert haben, einen günstigeren Tarif für das verbrauchte Gas erhalten, sollte unbedingt als Anreiz beibehalten werden.

Die Messergebnisse sollten für die Kommunen nutzbar gemacht werden, um eine Datengrundlage zu erhalten, die einen haushaltsbezogenen, sukzessiven und sozialverträglichen Abbau der Subventionen transparent macht.

WEG-Verwaltungs- und Abrechnungssystem einrichten, das Energieeffizienz belohnt!

Wohnungseigentümer müssen den Sinn und Nutzen einer umfassenden energetischen Sanierung durch verringerte Betriebskosten und den einhergehenden Wertzuwachs ihres Eigentums erkennen können. Eine Voraussetzung hierfür sind klar zugeordnete Kosten, wofür die Einführung von Mess- und Regelsystemen zur Messung des tatsächlichen Verbrauchs in den Wohnungen und Häusern ermöglicht wird. Damit haben nicht nur die Bewohner die Möglichkeit, ihr Nutzerverhalten anzupassen, sondern die Energieversorger werden so animiert, effizienter zu agieren und u.a. Leitungsverluste zu reduzieren.

Die neu zu strukturierenden Wohnungsverwaltungen müssen angeregt werden, ein grundstücks-, objekt- und wohnungsbezogenes Verwaltungs- und Abrechnungssystem aufzubauen, um die Kosten der normalen Verwaltung und die der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen objekt- und wohnungskonkret (der jeweiligen WEG) zuzuordnen und abrechnen zu können. Eine wesentliche Grundlage stellt die Grundstücksbildung und -zuordnung mit eindeutigem Bezug auf eine WEG/Kondominium dar.

2 Aufbau und Ausbau von Kapazitäten und Strukturen

Markt für Baudarlehenfinanzierungen entwickeln!

Die Zuordnung ideeller Grundstücksanteile zum Wohnungseigentum ist eine wichtige Voraussetzung, um einen Markt für Baudarlehenfinanzierungen in der Ukraine zu entwickeln. In der Praxis ist es derzeit üblich, „Konsumkredite“ für Baumaßnahmen mit Zinsen von über 20% p.a. zu vergeben. Ziel muss der Zugang zu erschwinglichen Krediten mit längeren Finanzierungszeiträumen und niedrigeren Zinsen (dank der höheren Besicherung) sein. Für eine Übergangszeit sollte der Staat die Aufgabe der Kreditbereitstellung und Abwicklung übernehmen.

Öffentliche Förderbank zur transparenten Vergabe von Fördermitteln und Förderkrediten gründen!

Zur Abwicklung eines Förderprogramms in der gesamten Ukraine wird die Einrichtung einer öffentlichen Förderbank (ähnlich der KfW in Deutschland) empfohlen. Anders als in Deutschland sollten die Fördermittel aber direkt über die Förderbank abgewickelt werden, da ansonsten bei den derzeit hohen Zinsen Mitnahmeeffekte der „Hausbanken (Privatbanken)“ zu befürchten sind, die den Erfolg eines Sanierungsprogramms in Frage stellen könnten.

Wohnungsverwaltung professionalisieren und neu organisieren!

Die bestehenden kommunalen Wohnungsverwaltungen (ZheKs) werden zunehmend Funktionen eines WEG-Verwalters wahrnehmen müssen. Damit wird ihr organisatorischer Umbau und eine Neufestlegung ihrer Aufgaben und Ziele notwendig, verbunden mit einer umfassenden Ausbildung und Qualifizierung der Mitarbeiter (WEG-Verwalter).

Um den Wohnungseigentümergeinschaften größere Wahlmöglichkeiten einzuräumen und die Effizienz der Wohnungsverwaltung zu steigern, sollte ein transparenter Wettbewerb der kommunalen Dienstleister mit neuen, privatrechtlich organisierten WEG-Verwaltern ermöglicht und unterstützt werden. Hierfür ist es erforderlich, Ausbildungen und Qualifizierungen für neue Dienstleister anzubieten und Zertifizierungen vorzunehmen.

Kapazitäten zur Projektplanung und -ausführung am Markt schaffen!

Energetische Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden führen zu einer steigenden Komplexität bei der Gebäudeplanung und Bauausführung. Hierfür müssen die Kapazitäten in den Planungsbüros und den bauausführenden Betrieben geschaffen werden. Dafür sind bereits in den Hoch- und Fachschulen entsprechende Voraussetzungen zu schaffen sowie Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen anzubieten. Die Ukraine braucht für die anstehenden Aufgaben eine qualitätsbewusste und kostengünstige Bauproduktenindustrie sowie kompetente Ingenieure und Architekten als energieeffiziente Planer und Controller!

Unabhängige und professionelle Bauqualitätskontrolle einführen!

Die Erzielung optimaler Ergebnisse bei der Einsparung von Energie ist nicht zuletzt von einer hohen Planungs- und Ausführungsqualität abhängig. Hierfür sollte eine unabhängige und professionelle Qualitätskontrolle Bestandteil aller geförderten Sanierungsmaßnahmen werden (Auflage der Förderung).

Damit soll sichergestellt werden, dass die staatlichen und förderrechtlichen Energieeffizienzziele bei optimaler Wirtschaftlichkeit erreicht werden und die Wohnungseigentümer eine größere Sicherheit bzgl. der Nachhaltigkeit der Baumaßnahmen erhalten. Garantien der bauausführenden Unternehmen, Sicherheitseinhalte, vertraglich festgelegte Sanktionsmöglichkeiten usw. sollen bei geförderten Projekten zwingend eingeführt werden.

Öffentlichkeitsarbeit institutionalisieren und professionalisieren!

Der effiziente Umgang mit Energie muss zu einer gesamtgesellschaftlichen Aufgabe werden. Hierfür ist eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit erforderlich, die über den Sinn und Vorteil von Energieeffizienz informiert und den Verbrauchern konkrete Wege zur Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen aufzeigt. Kern einer solchen Strategie sollte die Ansprache der Wohnungseigentümer sein. Erfolgversprechend ist ein verstärkter Austausch mit bereits erfolgreich realisierten Projekten.

Die Einrichtung einer Energieagentur in der Ukraine (Bsp. *dena* in Deutschland) könnte hierfür die institutionelle Grundlage bilden. Zu dem bestünde damit eine institutionelle Plattform für einen kontinuierlichen (auch internationalen) Erfahrungsaustausch zwischen Städten und Kommunen, aber auch den Energieversorgern, der Bauindustrie, den Bauunternehmen, Planern und Handwerkern.

3 Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen

Keine Insellösungen zulassen!

Vielfach ist zu beobachten, dass einzelne Wohnungseigentümer versuchen, ihre Probleme eigenständig zu lösen. Abkopplungen vom zentralen Fernwärmesystem durch individuelle Gasetagenheizungen, partielle Wärmedämmungen der Fassade oder der Einbau neuer Fenster sind typische Beispiele. Diese „Insellösungen“ stellen für eine zukünftige komplexe Gebäudesanierung technisch, organisatorisch und finanziell komplizierte Ausgangssituationen dar. Es sollte grundsätzlich, wie auch im Wohneigentumsgesetz der Ukraine geregelt, der Zustimmungspflicht aller Wohnungseigentümer obliegen, solche Lösungen zuzulassen oder besser zu vermeiden.

Sanierungsstrategien entsprechend der wirtschaftlichen Möglichkeiten entwickeln!

Bauteilbezogene Verbesserungen („horizontale Sanierungsstrategie“ - z.B. zuerst alle Fenster, dann die Heiztechnik mit Steuerungs- und Regelungstechnik, dann die Fassadendämmung usw.) sind auf Grund der wirtschaftlichen Situationen vieler Wohnungseigentümer in der Regel einer Komplettsanierung (vertikale Sanierungsstrategie) vorzuziehen.

Von noch größerer energetischer Wirkung könnte der oben beschriebene Weg sein, wenn die Kommunen die komplette energetische Sanierung in Abstimmung mit den Eigentümergemeinschaften übernehmen und umsetzen. Damit wäre nicht nur ein optimaleres Ergebnis erzielbar, sondern Planung und Umsetzung der Maßnahmen könnten zielgerichteter organisiert und kontrolliert werden.

Grundlage für die Sanierungen im Wohnungsbereich sollten städtebauliche Energieeffizienzkonzepte sein, die über die individuelle Sanierung von Einzelgebäuden hinausgehen.

Juristische Grundlagen schärfen und vorhandene Regelungen umsetzen!

Die vorhandenen gesetzlichen Regelungen der Ukraine zum Wohneigentum sind zielführend. Sie müssen konsequent umgesetzt werden, insbesondere bei der Gründung und (Selbst-) Organisation der Wohnungseigentümergeinschaften (Kondominium). Ziel muss ein investitionsfreundliches und in der Praxis gelebtes Wohneigentumsrecht sein, das eine konsequente Umsetzung auf allen Ebenen findet.

Dazu gehört die eindeutige Formulierung der Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers (Eigentumsverpflichtung), um die Verantwortung des Wohnungseigentümers für sein Eigentum, aber auch dessen Wirkung auf das „angrenzende“ Eigentum (Wertsteigerung, Wertverfall, Gefährdung usw.) deutlich zu machen.

Notwendig sind eindeutige juristische Definitionen der Begrifflichkeiten „Instandhaltung“, „Sanierung“ und „Modernisierung“ sowie praktikable Regelungen von Zustimmungsquoten und Duldungspflichten der Wohnungseigentümer, um Erneuerungsprozesse und die damit verbundenen Verantwortungs- und Kostenzuordnungen transparent und nachvollziehbar zu gestalten.

Zu beachten ist, dass die Kommune für die noch nicht privatisierten Wohnungen die Aufgabe des Eigentümers in dem jeweiligen Kondominium wahrnehmen muss. Hierfür sind die rechtlichen und organisatorischen Voraussetzungen zu schaffen.

Realisierbare Baunormen erlassen!

Der verständliche Wunsch, möglichst schnell eine hohe Energieeffizienz im Gebäudesektor zu erreichen kann mit den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Eigentümer kollidieren: ambitionierte Baunormen sind oft nur mit einem hohen Einsatz finanzieller Mittel bei der Sanierung zu erreichen.

Staatliche Verordnungen, insbesondere Baunormen zur energetischen Sanierung, müssen die wirtschaftliche Situation der vielen Wohnungseigentümer berücksichtigen. Normen dürfen zu keiner Überforderung der Eigentümer führen. Ansonsten ist zu befürchten, dass die notwendigen Zustimmungsquoten für eine energetische Sanierung nicht erreicht werden können.

Transparente Ausschreibungs- und Vergabeprozesse für Modernisierungsvorhaben einführen!

Um für alle Marktteilnehmer einen ungehinderten Marktzugang zu ermöglichen und Korruption entgegenzuwirken, müssen Voraussetzungen und Mechanismen eingeführt werden, die allen den Zugang zu Informationen über geplante Maßnahmen ermöglichen. Hierfür sind transparente Prozesse und Formalien für die Veröffentlichung von Ausschreibung und der Vergabe von Bauleistungen einzuführen, umzusetzen und zu kontrollieren.

Zur Gewährleistung einer möglichst hohen Qualität der Sanierungsmaßnahmen müssen für die Marktteilnehmer (u.a. Architekten Ingenieure, Statiker, bauausführende Firmen, Hersteller usw.) gesetzliche Mindeststandards und -anforderungen festgelegt werden, die dem „Bauherren/Kunden“ größere Sicherheit bzgl. der Kompetenz und Qualität seines „Vertragspartners“ vermittelt.

Pilotprojekte durchführen!

Es hat sich in Deutschland als vorteilhaft erwiesen, dass die Ergebnisse der technischen Analyse ebenso wie die technologischen, organisatorischen und rechtlichen Instrumentarien vor Beginn eines flächendeckenden Sanierungs- und Modernisierungsprogramms an konkreten Typenprojekten erprobt und getestet wurden.

Hierbei konnten Erkenntnisse gewonnen werden, die für eine Umsetzung im gesamten Wohnungsbestand von Bedeutung waren (technische und technologisch-organisatorische Verfahren, Finanzierungsinstrumentarien, Qualitäts-, Vertrags- und Terminmanagement, Bewohnerbeteiligung).

Pilotprojekte bieten zudem die Möglichkeit, frühzeitig die nationale Bauwirtschaft einzubeziehen, Lernprozesse auszulösen und eventuelle Hemmnisse oder Schwachpunkte zu erkennen. Die Erfahrungen aus anderen ehemaligen GUS-Staaten zeigen, dass insbesondere die Gewerke der Haustechnik und des Ausbaus in den nationalen Bauwirtschaften für ein größeres Sanierungs- und Modernisierungsprogramm entwickelt und qualifiziert werden müssen.

Öffentliche Einrichtungen nicht vergessen!

Durch die Sanierung öffentlicher Einrichtungen können direkte Einsparungspotenziale für die kommunalen Haushalte erschlossen werden. Die Modernisierung der kommunalen Infrastruktur (Heizkraftwerke und Leitungssysteme) sowie die Verringerung des Heizbedarfs öffentlicher Gebäude (Schulen, Kitas, Krankenhäuser, Verwaltungsgebäude usw.) können die öffentlichen Haushalte dauerhaft finanziell entlasten.

Öffentliche Sanierungsprojekte (Kitas, Schulen, Krankenhäuser usw.) haben einen hohen Motivationsfaktor für die Bevölkerung: über die energetische Sanierung hinaus wird deutlich, dass auch die Qualität der Einrichtungen durch die Sanierung deutlich angehoben wird.

Die Sanierung öffentlicher Gebäude im Zusammenhang ganzer Wohnquartiere kann Ausgangspunkt einer „dezentralen“ Energieversorgung (z.B. BHKW) werden, die je nach Standort einen Teil der sonst notwendigen Sanierung der Fernwärmenetze und Heizwerke überflüssig machen würde.

4 Nationale Energieeffizienzstrategie

Im Rahmen einer nationalen Energieeffizienz-Strategie sollten verbindliche Ziele (z. B. Höhe der angestrebten Einsparungen; CO₂-Einsparungen; Fristen), Grundsätze und Verantwortlichkeiten festgelegt werden. Aufbauend auf den Erfahrungen in Deutschland und den Ergebnissen der Arbeit in der Ukraine werden im Folgenden Anregungen gegeben, die in einer nationalen Energieeffizienzstrategie Berücksichtigung finden sollten.

Alternative Energiequellen nutzen!

Aufgrund der Abhängigkeit der Ukraine vom importierten Gas (3/5 des gesamten Gasverbrauchs) ist es dringend geboten, dass alternative Quellen für die Energie- und Wärmeerzeugung eruiert und nutzbar gemacht werden.

Angesichts der problematischen, wirtschaftlichen Situation der Ukraine könnte dabei auch der Einsatz der einheimischen Kohle in Betracht gezogen werden. Allerdings wären große Investitionen in die Kohleindustrie notwendig und eine Verschlechterung der ökologischen Bilanz zu erwarten. Kosten (inklusive der Umweltfolgekosten) und volkswirtschaftlicher Nutzen wären abzuwägen.

Mittel- bis langfristig sind aber regenerative Energiequellen weiter zu erschließen und zu fördern und so ein intelligenter, nachhaltiger Energiemix aufzubauen, zumal die geografische Lage der Ukraine, insbesondere bei der solaren Energienutzung, Vorteile bietet.

Nutzen für die öffentliche Hand darstellen!

Energieeffizienz muss zu einer gesamtgesellschaftlichen Aufgabe werden. Die politisch Verantwortlichen in den Kommunen, den Regionalverwaltungen und Ministerien müssen selbst den Nutzen für die öffentliche Hand ebenso wie die Wohnungseigentümer erkennen können.

Die durch ein umfassendes und flächendeckendes Sanierungs- und Modernisierungsprogramm erzielbaren Synergieeffekte für die öffentliche Hand sollten diskutiert, aufgearbeitet und publiziert werden.

Zukünftige Einsparungen von Subventionen stellen nur ein Vorteil für die öffentliche Hand dar. Weitere finanzielle Spielräume für die öffentlichen Haushalte erschließen sich durch die Beförderung der Bauindustrie infolge einer kontinuierlichen Auftragslage. Damit werden vor allem in der nationalen Bauwirtschaft sichere Arbeitsplätze geschaffen und in der Folge die Sozialkassen (weniger Arbeitslose) entlastet und steigende Steuereinnahmen generiert. Die Erreichung internationaler Verpflichtungen (z.B. Kyoto-Protokoll) ist hier ebenso bedeutsam.

Internationale Erfahrung nutzen!

In einigen europäischen Ländern, insbesondere in Deutschland, ist die Sanierung der vorhandenen Gebäudesubstanz vorangeschritten. Die konkrete Umsetzung energetischer Sanierungsmaßnahmen erbrachte vielfältige Erkenntnisse und Erfahrungen die für die Ukraine nutzbar gemacht werden können.

Um an diesem Erfahrungspool dauerhaft zu partizipieren, wird sowohl die Beteiligung an transnationalen Projekten der EU (z.B. INTERREG-Programm) als auch die Vereinbarung bilateraler Zusammenarbeiten mit einzelnen Ländern oder Institutionen empfohlen.