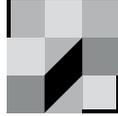




Bundesministerium  
für Verkehr, Bau  
und Stadtentwicklung



Bundesamt  
für Bauwesen und  
Raumordnung

BBR-Online-Publikation, Nr. 17/2007

## Konzeption zur Sanierung und Modernisierung eines Wohngebäudes in Plattenbauweise in St. Petersburg

Endbericht

### Impressum

#### Herausgeber

Bundesministerium für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)  
Invalidenstraße 44  
10115 Berlin

Bundesamt für Bauwesen  
und Raumordnung (BBR)  
Deichmanns Aue 31–37  
53179 Bonn

#### Bearbeitung

Auftragnehmer  
Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e.V., Berlin  
Knut Höller  
Bernhard Schwarz

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin  
Thomas Janicki

Auftraggeber  
Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn  
Diana Huster

#### Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten

#### Zitierhinweise

BMVBS / BBR (Hrsg.): Konzeption zur Sanierung und Modernisierung eines Wohngebäudes in Plattenbauweise in St. Petersburg, BBR-Online-Publikation 17/2007.  
urn:nbn:de:0093-ON1707RG46

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der der Herausgeber identisch.

ISSN 1863-8732  
urn:nbn:de:0093-ON1707RG46

© BMVBS / BBR, Monat 200X

Ein Projekt des Forschungsprogramms „Allgemeine Ressortforschung“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR)

# Inhalt

## Übersicht der Tabellen und Bilder

<b>Kurzfassung</b>	<b>1</b>
<b>1 Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
<b>2 Wohnungs- und kommunalwirtschaftliche Reformen in der Russischen Föderation</b>	<b>9</b>
2.1 Das Nationale Projekt	9
2.2 Wohnungs- und Kommunalwirtschaft St. Petersburgs	12
2.3 Organisation der Wohnungsverwaltung	14
2.4 Wohnungseigentümergeellschaften in St. Petersburg	16
<b>3 Finanzierungsbedingungen für wohnungswirtschaftliche Investitionen</b>	<b>19</b>
3.1 Rahmenbedingungen der Finanzierung in Russland	19
3.2 Staatliche Förderung von Wohnungsinvestitionen	20
3.3 Finanzielle Situation der Wohnungseigentümergeellschaften	22
<b>4 Pilotprojekt zur energetischen Sanierung eines Wohngebäudes in St. Petersburg</b>	<b>24</b>
4.1 Auswahl des Pilotgebäudes	24
4.2 Sozialstruktur des Wohngebäudes Industrial`nyj Prospekt 11	26
4.3 Ermittlung des technischen Leistungsbedarfes	27
4.4 Finanzierung des Sanierungsvorhabens	35
4.5 Finanzierungsmodelle	43
<b>5 Schlussfolgerungen und Empfehlungen</b>	<b>50</b>
<b>Anhang</b>	
Anlage 1:	Struktur des Nationalen Projekts „Erschwingliches und komfortables Wohnen für die Bürger Russlands“
Anlage 2:	Projektchronik

# Übersicht über die Tabellen und Abbildungen

## Abbildungen

Abb. 1	Projektbeteiligte (Juni 2005 bis Dezember 2006)	7
Abb.2	Einbeziehung von Parlament und Regierung in St. Petersburg (Juni 2005 bis Dezember 2006)	8
Abb. 3	Pilotgebäude Industrial'nyj Prospekt 11, Korpus 2	24
Abb. 4	Lageplan des Pilotgebäudes	28

## Tabellen

Tabelle 1	Gebäudetypen in St. Petersburg	12
Tabelle 2	Eckdaten Pilotprojekt	27
Tabelle 3	Maßnahmen der Komplettsanierung von Plattengebäuden	29
Tabelle 4	Baukostenschätzung	31
Tabelle 5	Baukostenschätzung unterteilt nach Gemeinschafts- und Wohnungseigentum	31
Tabelle 6	Baukostenschätzung unterteilt nach energiesparenden und nicht energierelevanten Maßnahmen	32
Tabelle 7	Baukostenschätzung unterteilt nach energiesparenden und obligatorischen nicht enegierelevanten Maßnahmen	33
Tabelle 8	Vergleich Preise für Neubau und Sanierung einer Wohnung (50m <sup>2</sup> ) in St. Petersburg	34
Tabelle 9	Wohnkosten pro Monat im Pilotprojekt in St. Petersburg	36
Tabelle 10	Möglicher Finanzierungsspielraum für Sanierungen	39
Tabellen 11-15	Finanzierungsmodelle	44-48

## Kurzfassung

Zur Deckung der enormen Nachfrage nach Wohnraum fokussierte man sich in Russland in den letzten Jahren schwerpunktmäßig auf den Wohnungsneubau. Für den hohen Anteil sanierungsbedürftigen Wohnraums, ca. die Hälfte der drei Milliarden Quadratmeter Wohnfläche im Bestand (davon sind wiederum 93 Millionen qm baufällig<sup>1</sup>) gibt es bislang keine geeigneten Modernisierungs- und Sanierungsstrategien. An Gebäuden, die in industrieller Plattenbauweise errichtet wurden, sind bisher in Russland nur in geringem Umfang Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Dies sind mehrheitlich Teilsanierungen, finanziert über kommunale Haushalte oder die Wohnungseigentümer. In St. Petersburg wurden von 26.000 mehrgeschossigen Wohngebäuden bisher sieben Objekte mit Haushaltsmitteln saniert.

Die vorliegende Untersuchung zielt darauf ab, die bautechnische und finanzielle Machbarkeit einer Komplettmodernisierung und Instandsetzung eines Mehrfamilienhauses in Plattenbauweise, das im Besitz von privaten Wohnungseigentümern ist, zu modellieren und einen ganzheitlichen, multiplizierbaren Sanierungsansatz zu entwickeln. Neben der Optimierung des Energieverbrauchs im Gebäude gilt es herauszuarbeiten, unter welchen Bedingungen das Gemeinschaftseigentum in einen ordnungsgemäßen Zustand überführt sowie die Bau- und Finanzierungskosten unter Berücksichtigung möglicher staatlicher und/oder kommunaler Subventionen in einem für die Wohnungseigentümer finanziell tragbaren Rahmen gehalten werden können.

Darüber hinaus soll die russische Seite für die Sanierungsthematik unter Energieeffizienzkriterien und für die Initiierung geeigneter kommunaler und föderaler Förderstrategien sensibilisiert werden. Ein weiteres Anliegen des deutsch – russischen Projektes ist die Ermittlung und Schaffung von Kooperationsperspektiven, insbesondere in bezug auf das vorhandene Know how bei der Sanierung von Plattenbauten in den Neuen Bundesländern.

Ausgewählt wurde eine St. Petersburger Wohnungseigentümergeinschaft, deren Wohngebäude unter bewohnten Bedingungen saniert werden soll.

Das Gebäude wurde 1984 errichtet und ist sanierungsbedürftig. Es befindet sich in einem von Plattenbauten geprägten Wohnquartier. Aus Sicht der Immobilienwirtschaft wird die Bauserie des Modellgebäudes (Serie 137) als Marktführer unter den Plattenbauten am „zweiten Wohnungsmarkt“ gewertet. Sie bietet architektonisch und technologisch gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Bewirtschaftung und ist mit einem Anteil von ca. 17 Prozent am St. Petersburger Plattenbaubestand vertreten. Damit könnte das Pilotprojekt zugleich modellhaft für eine künftige Strategie der serienmäßigen Sanierung genutzt werden.

Das Gebäude besteht aus zwölf Geschossen und hat 214 Wohneinheiten - Zweizimmer- und Einzimmerwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 10.758 m<sup>2</sup>.

Die ursprünglich als Wohnungsgenossenschaft organisierten Eigentümer des Gebäudes fassten 2006 den Beschluss, sich entsprechend dem seit 2005 gültigen Wohnungsgesetzbuch der Russischen Föderation<sup>2</sup> als Wohnungseigentümergeinschaft zu organisieren. Sie erfüllen damit die auf kommunaler Ebene definierten Voraussetzungen für die Förderung von Sanierungsmaßnahmen. In St. Petersburg wurde Mitte 2006 eine Gesetzesvorlage über die staatliche Unterstützung der neuen Eigentümerstrukturen

<sup>1</sup> Vgl.: V. Putin: Poslanie Federal'nomu sobraniju Rossijskoj Federacii, 26.04.2007. (Rede an die Föderalversammlung der Russischen Föderation, 26.04.2007.) [www.kremlin.ru/text/2007/04/125401.shtml](http://www.kremlin.ru/text/2007/04/125401.shtml) vom 02.05.2007

<sup>2</sup> Žiliščnyj kodeks Rossijskoj Federacii. Federalnyj zakon Rossijskoj Federacii ot 29. dekabnja 2004. N 188- F3. (Wohnungsgesetzbuch der Russischen Föderation. Föderales Gesetz der Russischen Föderation vom 29. Dezember 2004.)

eingebraucht. Die Stadt beabsichtigt, zur Förderung der Wohnraummodernisierung Investitionszuschüsse in Verbindung mit einem Darlehen zu gewähren.

Die Untersuchung wurde in folgenden Etappen realisiert: Erhebung zur aktuellen Situation im russischen Wohnungssektor insgesamt sowie am Beispiel von St. Petersburg, Einschätzung der Finanzierungsbedingungen für wohnungswirtschaftliche Investitionen und der finanziellen Situation der Wohnungseigentümergeinschaften, Ermittlung des technischen Leistungsbedarfs und Kostenschätzung, Erarbeitung von Finanzierungsmodellen unter Berücksichtigung der Einkommen der Bewohnerschaft.

Bei der Ermittlung des technischen Leistungsbedarfes wurden den Petersburger Partnern die deutschen Erfahrungen und die Herangehensweise an die komplexe energetische Sanierung unter bewohnten Bedingungen vermittelt. Die angewandten Technologien, Finanzierungsinstrumente und die Organisation der Wohnungsverwaltung unter betriebswirtschaftlichen Aspekten wurden vorgestellt. Mit Hilfe der deutschen Partner gelang es, die planerischen Voraussetzungen für die Aufstellung von Finanzierungsmodellen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen zu schaffen.

Wenngleich sich die Rahmenbedingungen für die Hypothekenfinanzierung seit der Verabschiedung des Gesetzes „Über Hypothekendarlehen“ in 2003 wesentlich verbessert haben, so gibt es dennoch erhebliche Hindernisse bei der Einführung geeigneter institutionalisierter (Re-)Finanzierungsmechanismen für die Wohnraumsanierung. Diese liegen nicht ausschließlich in den wirtschaftlichen Bedingungen mit einer hohen, wenn auch leicht rückgängigen Inflationsrate von derzeit ca. 8% und Zinsen bei Rubelkrediten in Abhängigkeit von der Laufzeit von bis zu 14%, die für einen großen Teil der durch die „Wohnungsprivatisierung“ Anfang der neunziger Jahre zu Eigentümern gewordenen Bewohnern nicht tragbar sind. Ein kaum erkennbarer Gestaltungswille der Bewohner, mangelndes Verantwortungsbewusstsein für ihr Eigentum, hervorgerufen u.a. durch unzureichende finanzielle Anreize und durch nicht hinlänglich entwickelte kommunale Normen in Ergänzung zu föderalen Gesetzen wirken sich ebenfalls negativ auf die Herausbildung effizienter Verwaltungsstrukturen im Wohneigentum aus. Diese sind jedoch wie auch die gesetzlich vorgesehene und bisher nur in geringem Umfang erfolgte Zuordnung des Grund und Bodens zum Wohnungs- und Gemeinschaftseigentum weitere Voraussetzungen für die Akzeptanz von Sanierungsmaßnahmen und die Bereitschaft der Eigentümer, sich an deren Finanzierung über Hypothekendarlehen zu beteiligen.

Die derzeit bürokratische Organisation der Eigentümergesellschaften, ihre übermäßige Steuerbelastung sowie ihre inadäquaten Instandhaltungspflichten hemmen die Herausbildung effizienter Mechanismen zur Reformierung der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft.

Die Untersuchung hat verdeutlicht, dass die energieeffiziente Sanierung eines Wohngebäudes in Plattenbauweise in St. Petersburg nach deutschem Modell aufgrund zu hoher Bau- und Finanzierungskosten für die Wohnungseigentümergeinschaft derzeit nicht darstellbar und vielen Eigentümern aufgrund der finanziellen Belastung auch nicht vermittelbar ist. Es bedarf weiterer Voraussetzungen, z.B. der Einführung eines generellen Anreizsystems sowie Verständigung auf eine gezielte Subjektförderung.

Die einzelnen Haushalte verfügen über sehr heterogene Einkommen. Exakte Erhebungen zu den real verfügbaren finanziellen Mitteln je Haushalt waren bisher nicht möglich, es wird jedoch angenommen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft den typischen Mix von Einkommen eines Großsiedlungsplattenbaus aufweist, in dem ca. die Hälfte der Bewohner auf staatliche Unterstützung angewiesen ist, während die andere Hälfte durchschnittliche (370 € je Monat) und überdurchschnittliche Einkommen hat.

Aufgrund der Datenlage konnte der (Re-)Finanzierungsspielraum je Wohneinheit und Monat nicht abschließend ermittelt werden. Den Finanzierungsmodellen liegt die Erkenntnis zugrunde, dass durch alle Haushalte ca. 17 € infolge eingesparter Energiekosten für die

Refinanzierung der Sanierungsmaßnahmen aufgebracht werden könnten. Für schätzungsweise die Hälfte der Haushalte wäre der doppelte Betrag und mehr darstellbar. Mit den genannten Beträgen können die tatsächlichen Kosten ohne weitere Förderung nicht abgedeckt werden.

Finanzierungsinstrumente oder Förderprogramme für energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen analog zu den in Deutschland entwickelten gibt es derzeit in Russland nicht. Auch konnte mit der Sberbank in St. Petersburg bislang kein tragfähiges Finanzierungsmodell abgestimmt werden. Weitere Finanzierungsoptionen unter Beteiligung der Eigentümer, ein Zuschuss in Verbindung mit einem zinsfreien Darlehen der Stadt St. Petersburg i.H.v. 30% der Kosten sowie die Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Nationalen Projekt „Erschwingliches und komfortables Wohnen“ werden gegenwärtig geprüft. Es kommt darauf an, in der weiteren Zusammenarbeit die Ergebnisse des Projektes in die Diskussion praktikabler Lösungsansätze einzubringen und neue Wege aufzuzeigen.

Denkbar wäre beispielsweise auch eine Modifizierung des Nationalen Projektes resp. eine Erweiterung auf Aspekte der energieeffizienten Modernisierung des Wohnungsbestandes. Nicht auszuschließen ist ebenfalls eine Teilfinanzierung der Maßnahmen über Fremdkapital zu internationalen Marktkonditionen mit dem Ziel, die Sanierung in 2007 / 2008 in Form eines Pilotprojektes unter deutscher Beteiligung umzusetzen.

Der Zugang zum kostengünstigeren ausländischen Kapitalmarkt könnte über eine kommunale, besser noch eine staatliche Bürgschaft erfolgen.

Die deutschen Partner wollen die bauliche Umsetzung des Pilotprojekts zum Erfolg zu führen und ein deutsch – russisches Kooperationsprojekt schaffen, an dem neue geeignete Finanzierungsstrategien erprobt und zeitnah multipliziert werden können. Rekuriert man auf bereits gewonnene Erfahrungswerte aus anderen Projekten einschließlich solcher in Ostdeutschland, so können allein durch die energetische Sanierung Energieeinsparungen von mehr als 50% erzielt werden. Der Finanzierungsbeitrag der eingesparten Energiekosten liegt jedoch unter 50% der Gesamtfinanzierungskosten der notwendigen Sanierungsinvestitionen.

Im weiteren Vorgehen ist beabsichtigt, zwischen den deutschen und russischen Projektpartnern eine Übereinkunft zur Sanierung und Modernisierung des Wohngebäudes der Wohneigentümergeinschaft 1160 mit folgenden Schwerpunkten zu schließen:

1. Optimierung des erarbeiteten Leistungsumfangs der Sanierung und Modernisierung und der Kostenkalkulation
2. Erstellung von tragfähigen und multiplizierbaren Finanzierungs-, Förder- und Umsetzungsstrategien auf der Basis der Projektergebnisse
3. Präsentation des Pilotprojekts vor der Föderalen Agentur für Bauwesen, Wohnungs- und Kommunalwirtschaft mit dem Ziel, Fördermittel auf nationaler Ebene einzuwerben
4. Optimierung des strukturellen Ablaufs der Sanierungsmaßnahmen und Sicherung des Qualitätsmanagements durch deutsche Begleitung
5. Abschluss von Verträgen für die Bauausführung und ggf. im Bereich Aus- und Weiterbildung baurelevanter Branchen zur Qualitätssicherung
6. Durchführung der Sanierungsmaßnahmen am Pilotobjekt
7. Bauabnahme und Projektdokumentation mit Nachweis der tatsächlich eingesparten Energie
8. Anwendung im Pilotprojekt gewonnenen Erfahrung bei der dringend notwendigen Revitalisierung von Wohnquartieren in St. Petersburg u. anderen russischen Städten

# 1 Vorbemerkungen

Im Rahmen der deutsch-russischen Kooperation in der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft hat die russische Regierung die deutsche Seite um ihre Unterstützung bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand gebeten. Beide Seiten stimmten darin überein, dass eine künftige russische Sanierungspolitik der Wohnungsbestände auf konkrete Demonstrationsvorhaben gestützt sein sollte.

Die deutsche Seite ist daran interessiert, an der Entwicklung und Umsetzung von nachhaltigen russischen Sanierungsprogrammen mitzuwirken und bietet hierfür ihr umfangreiches Know-how an.

Die Sanierung der russischen Wohnungsbestände ist mit erheblichen Wohnwertverbesserungen, der Einsparung von Ressourcen, vor allem Energie und positiven ökonomischen Effekten verbunden. Sie bietet darüber hinaus der deutschen Bauwirtschaft erhebliche Kooperationschancen. Beste Grundlage dafür sind die im Zuge der Vereinigung bei der Sanierung und Modernisierung der ostdeutschen Wohnungsbestände gewonnenen Erfahrungen.

Festgestellt werden kann, dass der Dialog auf der staatlichen Ebene in den letzten vier Jahren an Intensität und Kontinuität zugenommen hat. Gleichwohl sind bisher erste Demonstrationsprojekte mit nachhaltigen und richtungweisenden Impulsen für die weitere Ausgestaltung von wohnungspolitischen und Finanzierungs- sowie notwendigen Förderinstrumenten ausgeblieben.

Die **technische** Machbarkeit von Sanierungen nach dem „deutschen Muster“ (Sanierung im bewohnten Zustand) wurde bisher in einigen wenigen Projekten ansatzweise nachgewiesen.<sup>3</sup>

Die russische Seite ist auf diesem Gebiet auch zunehmend selbst initiativ tätig. Finanziert werden punktuelle Sanierungen im Gebäudebestand durch Haushaltsmittel der russischen Kommunen. Teilweise geht die Initiative auch von internationalen Gebern bzw. vor allem von deutschen bzw. westeuropäischen Herstellern von Baumaterialien aus, die Kofinanzierungsmittel oder Sponsoring bereitstellen. Nur vereinzelt wurden diese Projekte ausreichend dokumentiert und die ersten Erfahrungen in der baulichen Umsetzung, der Akzeptanz durch die Bewohner und zu den Kosten transparent verfügbar.<sup>4</sup>

Die Notwendigkeit, neben der technischen Seite angesichts begrenzt bereitstehender kommunaler und staatlicher Mittel und ausländischem Sponsoring in Demonstrationsvorhaben auch die **finanzielle** Durchführbarkeit auf der Grundlage von lokalen, selbst tragenden Finanzierungsmodellen und Förderinstrumenten zu untersuchen, ist daher – ungeachtet der weiterhin sehr komplizierten Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft Russlands - ein Motiv für dieses Vorhaben.

Das Hauptziel des Vorhabens ist es, nach Möglichkeit einen ganzheitlichen, multiplizierbaren Sanierungsansatz zu finden, der einerseits die Energieeinsparungen optimiert und das Gemeinschaftseigentum in einen ordnungsgemäßen Zustand überführt und andererseits die Bau- und Finanzierungskosten unter Berücksichtigung möglicher staatlicher und/oder kommunaler Subventionen in einem für die Wohnungseigentümer finanziell tragbaren Rahmen hält.

---

<sup>3</sup> Z.B. EU-Tacis-Projekt des IEMB e.V., Berlin; Online unter: <http://www.iemb.de/veranstaltungen/dokumentationen/tacis-text-deutsch.pdf> vom 13.11.2006.

<sup>4</sup> Z.B. Projekt der Europäischen Bank für Wiederaufbau und Entwicklung (EBWE) in der Stadt Surgut; Online unter: [http://www.iwoev.org/documents/Ofrikhter\\_\\_Finanzierung\\_Projekte\\_Reko\\_Wohnungsfond\\_rs.pdf](http://www.iwoev.org/documents/Ofrikhter__Finanzierung_Projekte_Reko_Wohnungsfond_rs.pdf) vom 13.11.2006, Projekt von dänischen Unternehmen, u.a. Velux A/S in St. Petersburg; Online unter: <http://www.euroace.org/highrise/Case%20Study%20Russia.pdf> vom 13.11.2006.; Durchführung von Teilmodernisierungen in sieben Gebäuden in St. Petersburg durch die Petersburger Stadtverwaltung (Baukomitee) im Jahre 2005.

Auf Initiative des BMVBS beauftragte das BBR zusammen mit der KfW Bankengruppe, Niederlassung Bonn, IWO e.V. mit der Erstellung des vorliegenden Berichtes.

IWO e.V. hat gemeinsam mit der Nichtkommerziellen Partnerschaft „Städtischer Verband der Hauseigentümer“, St. Petersburg das Modellprojekt entwickelt und die weiter unten genannten Partner (vgl. Abb.1) in das Vorhaben eingebunden. Damit ist die Absicht verbunden, eine tragfähige Konzeption unter Einbeziehung der tatsächlich Betroffenen und den direkt bzw. indirekt für eine spätere bauliche Umsetzung des Modellvorhabens notwendigen Akteuren zu erarbeiten.

Der Vorhaben ist besteht aus sechs Etappen

### **Etappe 1**

Vorbereitung, Abstimmung und Feinplanung des Gesamtprojektes

### **Etappe 2**

Ermittlung des technischen Leistungsbedarfs für die energetische Sanierung und Kostenschätzung

### **Etappe 3**

Erarbeitung und Abstimmung des Finanzierungsmodells

### **Etappe 4**

Vorbereitung der Wohnungsbaugenossenschaft Nr. 1160 (heute Wohneigentümergeellschaft 1160, weiter WEG 1160) auf die Rolle als Bauherr

### **Etappe 5**

Arbeit mit den Wohneigentümern, Durchführung von Eigentümerversammlungen und Abstimmung mit der Administration St. Petersburg und der Sberbank.

### **Etappe 6**

Dokumentation und Präsentation der Projektergebnisse

Vorbereitung auf die Baudurchführung

Neben den konzeptionellen Überlegungen, die in den einzelnen Etappen von den Projektbeteiligten gemacht wurden, wurde gemeinsam versucht, einzelne wichtige Etappen bereits in die Praxis umzusetzen. So konnte die Ermittlung des technischen Leistungsbedarfs (Etappe 2 von November 2005 bis Mai 2006) gemeinsam vom beteiligten Ingenieurbüro für Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH, Berlin mit vier jungen russischen Architekt/innen entsprechend den deutschen Gepflogenheiten und angepasst auf die russischen Verhältnisse erarbeitet werden. Dabei mussten größere Verzögerungen in Kauf genommen werden. Jedoch hat die tatsächliche Bestimmung des Leistungsbedarfes sehr wichtige Grundlagen für die Ermittlung des Finanzierungsmodells und auch für die Ansprache und Einbeziehung der Bewohner geliefert. Allein im Rahmen von „konzeptionellen Überlegungen“ hätten diese Daten nicht so fundiert und authentisch in das Vorhaben eingebracht werden können.

Mit den Etappen 3 bis 6 wurde im Anschluss an die Ermittlung des technischen Leistungsbedarfes im Juni 2006 begonnen. Diese Etappen konnten bisher erst zum Teil abgeschlossen werden.

Die bisherige Finanzierung des Kooperationsprojektes (Einsatz der deutschen Experten) erfolgte aus Mitteln des IWO e.V., die über IWO in das Projekt eingebundenen deutschen Partner sowie durch das BMVBS und die KfW. Die russischen Partner haben ihre Kosten selbst getragen bzw. wurden zum Teil, z.B. Praktika in Deutschland, durch IWO und IWO-Partner unterstützt.

IWO e.V. bedankt sich beim BMVBS, BBR und der KfW Bankengruppe für die bisher gewährte Unterstützung des Vorhabens.

Nach der Vorlage dieses Berichtes ist das Projekt aus der Sicht von IWO e.V. noch nicht abgeschlossen.

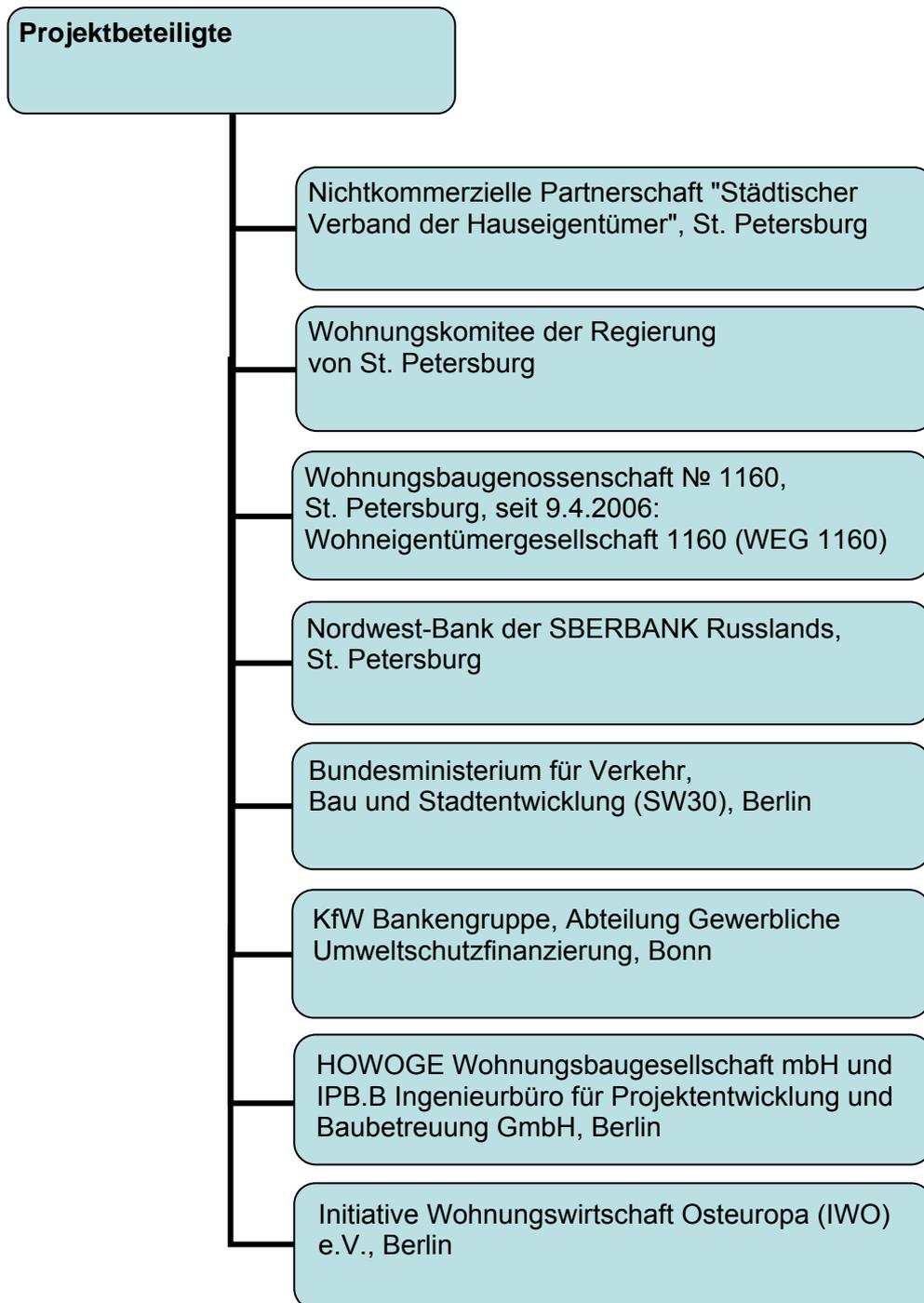
IWO e.V. wird künftig weiter an einer für das Projekt tragfähigen, möglichst multiplizierbaren Sanierungskonzeption in Kooperation mit den russischen Partnern arbeiten und die projektbezogene Vermittlung von Know-how und die Beratung der wichtigsten Akteure der russischen Seite (WEG 1160, Bewohner, Administration St. Petersburg) und anderer Partner übernehmen.

Die Nichtkommerzielle Partnerschaft „Städtischer Verband der Hausbesitzer“, St. Petersburg wird die noch notwendigen technischen und wirtschaftlichen Bestandsaufnahmen sowie Gutachten u. a. und die hierfür erforderliche Bereitstellung der notwendigen Daten und Unterlagen, die Prüfung und zweckdienliche Umsetzung der Empfehlungen gewährleisten, um die Durchführung der Sanierung letztendlich zu ermöglichen.

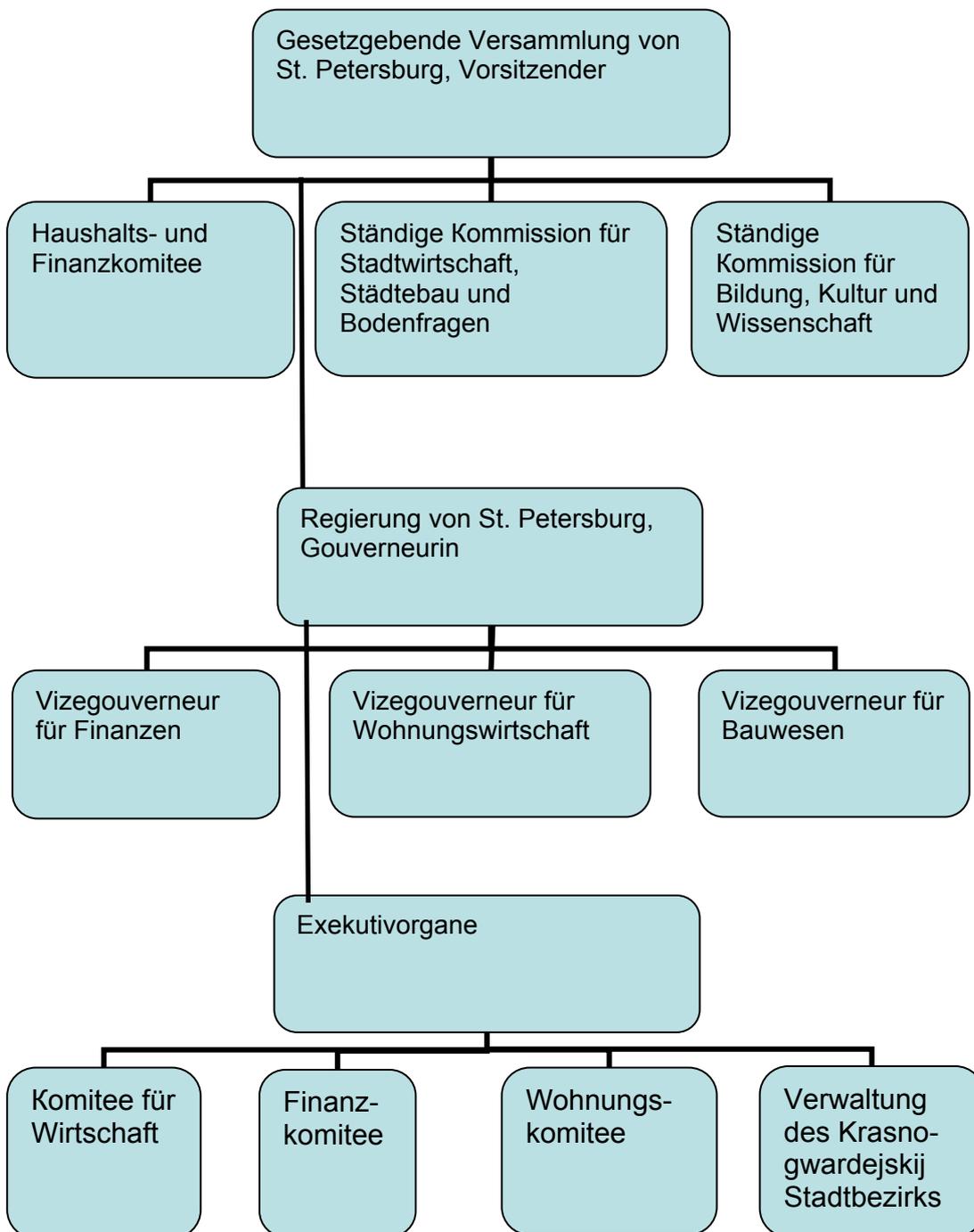
IWO e.V. beabsichtigt, auf der Grundlage des Berichtes mit den beteiligten deutschen und russischen Partnern Gespräche zum weiteren Vorgehen zu führen. Ziel ist es, die offen gebliebenen Fragen zu klären und die entwickelten konzeptionellen Ideen zu diskutieren. Um dies erreichen zu können, sind jedoch einige wesentliche Voraussetzungen auf der russischen Seite zu erfüllen. Entsprechende Empfehlungen werden dafür im vorliegenden Bericht unterbreitet.

Den beteiligten Projektpartnern ist daran gelegen, möglichst die vereinbarten konzeptionellen Ansätze gleichzeitig auch in die Praxis umzusetzen. Hierin liegt zum einen die eigentliche Problematik im Projekt. Dadurch müssen zum Teil die erwähnten, erheblichen Verzögerungen in Kauf genommen werden. Zum anderen sind wir davon überzeugt, dass eine weitere Betrachtung und Betreuung des Vorhabens notwendig sind, um einen nachhaltigen Beitrag zu diesem Thema leisten zu können. IWO e.V. ist bereit, im Rahmen seiner satzungsgemäßen Aufgaben das Projekt auch weiterhin zu bearbeiten.

Der vorliegende Bericht spiegelt zum einen die aktuelle Situation und die bisher gewonnenen Erkenntnisse wider. Darüber hinaus werden die Punkte, die einer weiteren Analyse bzw. Diskussion bedürfen ebenso wie die Optimierungsansätze hervorgehoben.

**Abb.1: Projektbeteiligte (Juni 2005 bis Dezember 2006)**

**Abb.2: Einbeziehung von Parlament und Regierung in St. Petersburg  
(Juni 2005 bis Dezember 2006)**



Weiterhin ist das Komitee für die Verwaltung des städtischen Vermögens (KUGI), St. Petersburg in das Projekt einbezogen.

## 2 Wohnungs- und kommunalwirtschaftliche Reformen in der Russischen Föderation

„...Wohnungspolitik – das ist vor allem die Gewährleistung erschwinglichen Wohnraumes für die Bürger. Sehr viele unserer Bürger haben schwierige Wohnverhältnisse. Dabei gibt es in der Welt längst Institute, die den Bürgern die Lösung des Problems des Erwerbs und der Unterhaltung von Wohnraum ernsthaft erleichtern... Niedrige Einkommen der Bevölkerung und hohe Zinssätze an den Finanzmärkten, ein unterentwickelter Wohnungsmarkt und riesige Baupreise – dies ist noch nicht einmal eine vollständige Aufstellung der zu lösenden Probleme...“

*Aus Putins Rede an die Föderalversammlung am 18.04.2002*

### 2.1 Das Nationale Projekt

Nach dem Zerfall der Sowjetunion wurden mehrere Reformen in der russischen Wohnungswirtschaft durchgeführt. Die Privatisierung von Wohnraum begann 1991, als der Wohnungsbestand und die Unternehmen der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft vom Staat an die Kommunen übergeben wurden. Um einen privaten Wohnungsbestand zu schaffen, wurde eine Politik der freien Privatisierung verfolgt, die den ehemaligen Mietern erlaubte, gegen eine geringe Gebühr Eigentümer ihrer Wohnung zu werden. Daraufhin setzte ein massenhafter Privatisierungsprozess von Wohnungen ein. Im Ergebnis entstand in der Mehrheit der Mehrfamilienhäuser eine gemischte Eigentumsstruktur bestehend aus privatem Wohneigentum und Wohnungen, die weiterhin im kommunalen Eigentum verblieben sind. Bis heute wurden mehr als 70% der Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern privatisiert<sup>5</sup>.

Dieser Prozess wurde über mehrere Jahre von zahlreichen Veränderungen in der Tarif- und Subventionspolitik begleitet. Der Übergang zu einer 100% Bezahlung der Kosten für kommunale Dienstleistungen (Wasser, Heizung, Müll u.ä.) sowie für die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums von Mehrfamilienhäusern ist ein Schlüsselmoment dieser Reform.

Im Zentrum der Wohnungspolitik steht das Nationale Projekt „Erschwingliches und komfortables Wohnen für die Bürger Russlands“<sup>6</sup>. Die Wohnungspolitik gehört damit zu einem der vier Nationalen Projekte mit besonderer Priorität. Begleitet werden diese Projekte von der so genannten Monetarisierung der Vergünstigungen (l'goty), d.h. ihre Abschaffung als Sachleistungen und ihr teilweiser Ersatz durch Auszahlung von Sozialleistungen an die Betroffenen, die von der Bevölkerung mit großer Skepsis aufgenommen werden. Die Lösung des Wohnungsproblems ist landesweit eine Aufgabe von großer sozialer Bedeutung.

Im Nationalen Projekt<sup>7</sup> sind für die erste Etappe im Zeitraum 2006-2007 als prioritäre Aufgaben

- ein verbesserter Zugang zu erschwinglichem Wohnraum,
- die Ausweitung der Hypothekarkreditierung im Wohnungsbereich,
- die Forcierung des Wohnungsneubaus,
- die Modernisierung der kommunalen Infrastruktur sowie

<sup>5</sup> Mukumov, R.: Reforma ŽKH v Rossii. Protokoll des Interviews mit Radio Majak am 07.05.2007.

Vgl.: [www.gkh-refoma.ru/notices\\_185.html](http://www.gkh-refoma.ru/notices_185.html) vom 09.05.2007.

<sup>6</sup> „Dostupnoje i komfortnoje žil'je – graždanam Rossii“ Der Begriff „Erschwinglich“ wird in der Konzeption nicht im Sinne von „billigem Wohnraum“ gebraucht. Es soll damit vielmehr die Möglichkeit des Zugangs zum Markt beschrieben werden. Russischen Analysen zufolge betrug der Marktzugangskoeffizient in Russland in 2004 9 % der Bevölkerung, in 2010 sollen 30% über das Projekt Zugang zum Wohnungsmarkt haben. Vgl.: Internet-Interview mit dem Leiter der Föderalen Agentur für Bauwesen, S.I.Kruglik unter [www.gosstroy.gov.ru/SML\\_145.htm](http://www.gosstroy.gov.ru/SML_145.htm) vom 15.11.2006.

<sup>7</sup> Eine Analyse der bisherigen Ergebnisse des Projektes wurde von Glasunov und Samošin vorgenommen.

Vgl.: Glasunov, S./ Samošin, V.: Dostupnoje žil'je. Ljudi i nacional'nyj projekt. Moskva, 2006.

- die Bereitstellung von Wohnraum für festgelegte Personengruppen formuliert.<sup>8</sup>

Maßnahmen zur Sanierung des Wohnungsbestandes sind derzeit im Nationalen Projekt explizit nicht ausgewiesen. Es ist jedoch vorgesehen, zur weiteren Reformierung der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft einen speziellen Fonds in Höhe von mindestens 250 Mrd. Rubel zu schaffen. Für die Instandsetzung des Wohnungsbestandes werden voraussichtlich ab 2008 weitere 150 Mrd. Rubel bereitgestellt<sup>9</sup>. Investoren, die mindestens 1 Mio. qm Wohnraum schaffen und die notwendige soziale Infrastruktur, z.B. Schulen, Kindergärten u.ä. bereitstellen, werden zusätzliche Subvention aus dem Staatshaushalt versprochen.<sup>10</sup>

Ein weiteres, in das Nationale Projekt eingebundenes Förderinstrument der Wohnungsreform ist das Programm „Wohnraum“ (Žilišče) für den Zeitraum 2002 bis 2010. Dieses legt z.T. unter Nutzung von staatlichen Bürgschaften Maßnahmen, Zuständigkeiten und Finanzierung für die Subventionierung des Wohnraumerwerbs durch junge Familien, die einheitliche Entwicklung der Wohnraum-Hypothekarkreditierung mit verringerten Zinssätzen, die Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsneubau fest.

Insgesamt zeichnet sich eine deutliche Tendenz zur Belebung des Wohnungsbaus ab: In 2006 wurden ca. 51 Mio. m<sup>2</sup> Wohnraum neu gebaut, in 2007 sollen es 56,3 Mio. m<sup>2</sup> sein<sup>11</sup>. Diese Belebung gründet sich auch auf die Zunahme des Durchschnittseinkommens der Bevölkerung, das im Jahr 2000 2.616 Rubel betrug und fast auf das Fünffache in 2007 gestiegen ist (12.660 Rubel, ca. 370 Euro)<sup>12</sup>. Eine besonders intensive Bautätigkeit ist in den Gebieten Krasnodar, Rostov, Sverdlovsk, Tjumen, Čeljabinsk, Novosibirsk und Omsk sowie in Tatarstan und Baschkortostan zu verzeichnen. Die Bautätigkeit bleibt jedoch wesentlich hinter den selbst gesetzten Zielen und dem sichtbar wachsenden Bedarf im Land zurück.

„Die Notwendigkeit, eine (langfristige Strategie für den Massenwohnungsbau für alle Bevölkerungsschichten) zu entwickeln, lässt sich auch durch die Tatsache belegen, dass die im Nationalen Projekt mit dem Bau von 80 Mio. m<sup>2</sup> jährlich bis 2010 hoch angelegte Messlatte den Bedarf der modernen russischen Gesellschaft nicht decken kann.

Das, was zu sowjetischen Zeiten als Errungenschaft gefeiert wurde, kann die Bedürfnisse auch in mittelfristiger Perspektive nicht decken. Es ist ein Wachstum von mindestens 100 bis 130 Mio. m<sup>2</sup> jährlich notwendig, besser noch von mindestens einem Quadratmeter Wohnraum jährlich für jeden Bürger Russlands.“<sup>13</sup>

Zur Befriedigung dieser extrem starken Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt muss in Größenordnungen Bauland ausgewiesen und den Bauherren bereitgestellt werden. In den meisten Kommunen gibt es aber bis dato keine Bebauungspläne. Mit landesplanungsrechtlichen Fragen hat man sich in den letzten 15 Jahren in Russland kaum befasst. In die Gesetzgebung, u. a. in das Städtebaugesetzbuch, sollen demnächst

---

<sup>8</sup> Vgl. Anhang 1

<sup>9</sup> Vgl.: Rede Putins an die Föderalversammlung der Russischen Föderation am 26.04.2007 ([www.kremlin.ru/text/appears/2007/04/125401.shtml](http://www.kremlin.ru/text/appears/2007/04/125401.shtml) vom 02.05.2007)

<sup>10</sup> Pravitel'stvo predprinimajet novye šagi po realizacii nacproekta. Unter [www.m-2.ru/themes/default/message.asp?folder=2300&matID=28188](http://www.m-2.ru/themes/default/message.asp?folder=2300&matID=28188) vom 10.05.2007

<sup>11</sup> Internet-Interview mit dem Leiter der Föderalen Agentur für Bauwesen, S.I.Kruglik unter [www.gosstroy.gov.ru/SMI\\_145.htm](http://www.gosstroy.gov.ru/SMI_145.htm) vom 15.11.2006.

<sup>12</sup> Vgl. Absolutnyj prirost srednej zarplaty po osnovnym otrasljam ékonomiki RF s 2000 goda po fevral'2007 goda. In: Nezavisimaja gazeta 24 aprilja 2007 goda.

<sup>13</sup> Rede Putins an die Föderalversammlung der Russischen Föderation am 26.04.2007 ([www.kremlin.ru/text/appears/2007/04/125401.shtml](http://www.kremlin.ru/text/appears/2007/04/125401.shtml) vom 02.05.2007)

Kontrollnormen für die städtebauliche Tätigkeit eingebracht werden. Gegenwärtig sind fünf Bebauungspläne in vier Regionen Russlands in das Nationale Projekt einbezogen<sup>14</sup>:

Im Allgemeinen werden die gesetzlichen Grundlagen für den Wohnungssektor<sup>15</sup> durch Föderale Gesetze, Verordnungen und Anweisungen der Regierung der Russischen Föderation sowie Verfügungen und Rundschreiben des Ministeriums für Regionalentwicklung der Russischen Föderation erlassen, die wiederum von den Kommunen in Normativdokumenten (Erlassen, Verordnungen, Durchführungsvorschriften) konkretisiert werden.

Mit der Verabschiedung eines umfangreichen Gesetzespaketes<sup>16</sup> Ende 2004, darunter dem neuen Wohnungsgesetzbuch versucht die Regierung, die Transformation dieses Sektors in Richtung Marktwirtschaft voranzubringen.<sup>17</sup> Die Pflicht für die Erhaltung und Instandsetzung der Wohngebäude hat sie den neuen Eigentümern und den Kommunen auferlegt: Die Eigentümer sind verpflichtet, die Kosten für die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums in Höhe ihres Miteigentumsanteils zu tragen, indem sie regelmäßige Zahlungen für Instandhaltung und Instandsetzung leisten (§ 158 Wohnungsgesetzbuch der RF). Die Kommunen wiederum können gem. § 165 Wohnungsgesetzbuch der RF den Wohnungsverwaltungen (Verwaltungsorganisationen, Eigentümergesellschaften<sup>18</sup> oder Wohnungsgenossenschaften<sup>19</sup>) Haushaltsmittel für die Sanierung von Mehrfamilienhäusern als nicht rückzahlbaren Zuschuss oder als Darlehen bereitstellen. Erforderlich ist eine entsprechende Beschlussfassung auf kommunaler Ebene unter Berücksichtigung haushaltsrechtlicher Kriterien.

Vielfach sind die neuen Eigentümer insbesondere aufgrund fehlender finanzieller Rücklagen und Finanzierungskonzepte ihrer Verantwortung für die Erhaltung der Gebäude nicht gewachsen. Investitionen finden deshalb nicht oder nur unzureichend statt. Generell ist die Aufnahme von Krediten zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen durch das Wohnungsverwaltungsunternehmen (upravljajuščaja organizacija), die Eigentümergesellschaft oder die Wohnungsgenossenschaft möglich. Die Kommune kann ihrerseits die Durchführung der Sanierung durch die Besicherung der Kredite oder durch Herabsubventionierung der marktüblichen Zinssätze stimulieren. In der Praxis findet dies aber in Ermangelung tragfähiger Konzepte keine Anwendung.

Zur Nutzung der wirtschaftlichen Chancen, die den neuen Wohnungseigentümern eröffnen, wäre es notwendig, ihnen und den Kommunen sinnvolle Investitionswege und Finanzierungskonzepte für Sanierungsmaßnahmen aufzuzeigen. Nur dann könnte der

---

<sup>14</sup> In Ekaterinburg werden z.B. auf der Grundlage von Bebauungsplänen, so genannten „Generalplänen“ (Generalnye plany) 5 Mio.m<sup>2</sup> Wohnraum von privaten Investoren gebaut, in Domodedovo 12 Mio. m<sup>2</sup>.

<sup>15</sup> Wichtige Normative im Kontext des Projektes sind u.a.: das Wohnungsgesetzbuch der Russischen Föderation vom 29.12.2004, das Städtebaugesetzbuch vom 24.12.2004, das Bodengesetzbuch der Russischen Föderation vom 28.09.2001, das Föderale Gesetz über die Hypothek (Grundpfand) vom 24.06.1997, das Bürgerliche Gesetzbuch der Russischen Föderation vom 30.11.1994, die Verordnungen der Regierung von St. Petersburg Nr. 431 vom 23.03.2004 „Über die Konzeption der Reform der städtischen Wirtschaft St. Petersburgs im Zeitraum von 2004 bis 2010“ und Nr. 1471 vom 07.09.2004 „Über die Vervollkommnung des Systems der Steuerung des Wohnungsbestande St. Petersburgs“.

<sup>16</sup> Insgesamt wurden 27 Gesetze verabschiedet.

<sup>17</sup> Weitere aktuelle Betrachtungen zur Wohnungsreform, den gesetzlichen Regelungen und auch der Reaktion in der russischen Bevölkerung: u. a. Huster, D.: Wohneigentum und Wohnungspolitik in Russland. Osteuroparecht 2006 Heft 3.

Jaspert, H.; Böllmann, F.: Verwaltung kommunaler Wohnungsbestände in der Russischen Föderation. Wirtschaft und Recht in Osteuropa 15 (2006) H. 5, S. 133-137

Tschetwernina, T.: Alltag und Krise: Wohnen im neuen Russland. – Moskau 2006 und Tschetwernina, T.: Wohnen und Wohnungsbau. – Bremen 2006. Online unter: <http://www.russlandanalysen.de/content/media/Russlandanalysen111.pdf> (27.10.2006)

<sup>18</sup> Товарищество собственников жилья.

Erste normative Grundlagen zu den Wohneigentümergeinschaften wurden 1994 mit der Ausarbeitung des Gesetzes „Über die Wohneigentümergeinschaften“ gelegt, das 1996 verabschiedet und inzwischen außer Kraft gesetzt wurde. Regelungen zu den Wohneigentümergeinschaften wie auch zu den Wohnungs(bau)genossenschaften finden sich in dem seit 01.03.2005 gültigen Wohnungsgesetzbuch der Russischen Föderation.

<sup>19</sup> Жилищно-(строител'ны) кооператив. Die Organisation in Wohnungs(bau)genossenschaften war bereits in der Sowjetunion möglich. Damals versuchten die Bürger, durch private Einlagen in diese Genossenschaften ihre Wohnverhältnisse zu verbessern.

aufgelaufene Investitionsstau abgebaut und die notwendige energetische Modernisierung industriell gefertigter Wohngebäude angestoßen werden.

## 2.2 Wohnungs- und Kommunalwirtschaft St. Petersburgs

St. Petersburg ist die zweitgrößte Stadt Russlands, Verwaltungszentrum des Föderalen Nord-West-Bezirks, wirtschaftliches Ballungsgebiet und strategisches Tor Russlands zur Europäischen Union.

Die Stadt hat auf einer Fläche von ca. 600 km<sup>2</sup> ca. 4,66 Mio. Einwohner<sup>20</sup>. Die Einwohnerzahl ist trotz steigender Geburtenrate leicht rückläufig. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,6 Personen. Von den Haushalten sind je 24 Prozent Ein- und Dreipersonenhaushalte, 28 Prozent Zweipersonenhaushalte und weitere 24 Prozent – Vier- und Mehrpersonenhaushalte.<sup>21</sup>

Die Stadt ist in 18 Stadtbezirke untergliedert.<sup>22</sup> Insgesamt werden rund 45.000 Wohngebäude, einschließlich Privatobjekte, gezählt. Die Anzahl der Wohnungseinheiten beträgt ca. 1,7 Mio. mit einer Gesamtwohnfläche im mehrgeschossigen Wohnungsbau von 95,7 Mio. m<sup>2</sup>. Das sind mehr als 26.000 Gebäude.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Bewohner beträgt 21,5 m<sup>2</sup>. Der Wohnungsschlüssel weist 21 Prozent 1-Zimmerwohnungen, 41 Prozent 2-Zimmerwohnungen und 28 Prozent 3-Zimmerwohnungen aus. Ca. 15 Prozent der Bevölkerung wohnen in Gemeinschaftswohnungen (Kommunalka).

**Tabelle 1: Angaben zu den Gebäudetypen in St. Petersburg<sup>23</sup>**

<i>Bezeichnung</i>	<i>Baujahre</i>	<i>Anzahl der Gebäude</i>	<i>Anmerkungen</i>
Bauten vor 1917	vor 1917	11.300	
Bauten der Stalinperiode (Stalinki)	1930 - 1956	keine Angaben	16% des Wohnungsbestandes, Mauerwerks- und Plattenbauweise
Bauten der Chruschtschow-Periode (Hrušovki)	1956 - 1965	Über 13.000	überwiegend Fünfgeschosser, 1955 Beginn des industriellen Wohnungsbaus, Fertigung von 14 Bauserien in Tafel- und Mauerwerksbauweise, geplante Nutzungsdauer von 25 Jahren
Bauten der Breshnew-Periode (Brežnevki)	Bis 1990	keine Angaben	Fertigung von 9 Bauserien in Großtafel- und Mauerwerksbauweise, verbesserte Hrušovki
Moderner Plattenbau	nach 1992	keine Angaben	5 Bauserien
Moderner Mauerwerksbau	nach 1992	keine Angaben	Typ 1-528KP-82 Punkthochhaus

<sup>20</sup> www.ru.all-biz.info/regions; www.gov.spb.ru/print\_version/day; am 01.12.2006

<sup>21</sup> www.gov.spb.ru/print\_version/day/people; am 01.12.2006

<sup>22</sup> www.gov.spb.ru/gov/admin/terr/map; am 01.12.2006

<sup>23</sup> Immobilienagentur ITAKA, St. Petersburg, www.itaka.spb.ru; am 07.03.2005.

Die in Plattenbauweise errichteten Bauserien (industrieller Wohnungsbau - erste, zweite und dritte Generation der Massenserien) machen 55% der Gesamtfläche des Wohnungsbestandes aus.

Der Wohnungsbestand verfügt über folgende Ausstattungsstandards (bezogen auf die Gesamtwohnfläche): Kaltwasser – 98,6 Prozent, Warmwasser – 94,0 Prozent, Kanalisation – 98,3 Prozent, Zentralheizung – 98,7 Prozent, Bäder/Duschen: 92,1 Prozent.

Die Ergebnisse des Wohnungsbaus im 1. Halbjahr 2006 werden wie folgt beziffert: Übergabe von 69 neu errichteten Wohngebäuden, sieben sanierten, mehrgeschossigen Wohngebäuden sowie 147 Einfamilienhäuser.<sup>24</sup>

In der Regierung St. Petersburg sind mehrere Ressorts für die Wohnungs- und Kommunalwirtschaft zuständig:

- Das Wohnungskomitee<sup>25</sup> für wohnungspolitische Maßnahmen, die Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft und die Unterhaltung und Instandsetzung des Wohn- und Gewerberaumes sowie die Entsorgung fester Abfälle.
- Das Baukomitee u. a. für die Ausarbeitung von branchenspezifischen Programmen der Rekonstruktion ziviler Bauten, als Auftraggeber für Bauvorhaben (Vergaben, Vertragsabschlüsse).
- Das Komitee für Energie und Ingenieurtechnik für den Wärme- und Energiebereich sowie für die dazugehörigen ingenieurtechnischen Systeme, für das Zusammenwirken der Elektro-, Wärme-, Wasser- und Gasversorgungsbetriebe, die Vorbereitung und Durchführung der Heizperiode, die Bekämpfung von Havarien.
- Die staatliche Wohnungsinspektion für den Schutz der Interessen der Bürger und des Staates bei der Lieferung von wohnungs- und kommunalwirtschaftlichen Leistungen.

Die Wohnungs- und Kommunalwirtschaft befindet sich in einem krisenhaften Zustand.<sup>26</sup> Dieser wird vor allem durch die ineffiziente Steuerung, Quersubventionierungen, mangelhafte finanzielle Ausstattung, hohe Verluste, nicht vorhandene wirtschaftlichen Stimuli für die Kostensenkung kommunaler Leistungen, unterentwickelten Wettbewerb, hohen Sanierungsrückstau, unwirtschaftliche Verwaltung und nicht zuletzt durch hohe Energieverluste hervorgerufen. Die finanzielle Ausstattung der städtischen Wirtschaft ist weder aus der Interessenlage der Konsumenten der kommunalen Leistungen noch des Haushalts von St. Petersburg ausreichend. Ursprünglich ließ man sich davon leiten, dass im Zuge der Wirtschaftsreformen in kurzer Zeit der Wegfall von Subventionen in der städtischen Wirtschaft in kurzer Zeit vollzogen werden kann. Die wirtschaftliche und soziale Lage ließ dies allerdings nicht zu.

In den zurückliegenden Jahren betrug die Unterfinanzierung der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft ca. 20 Prozent. Die Situation wird noch zusätzlich durch erhebliche Außenstände verschärft. Die unzureichenden direkten Beihilfen in der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft für Sanierungsmaßnahmen führten zu einem spürbaren Verschleiß des Wohnungsbestandes. Auch die kommunale Infrastruktur hat einen hohen Verschleiß, hohe Havariequoten, niedrigen Wirkungsgrad und hohe Verluste an Energieträgern aufzuweisen. So sind ca. 40% der Wärmenetze erneuerungsbedürftig. Neun Prozent der

---

<sup>24</sup> Stroitelnyj Ezenedelnik, Nr. 31 vom 14.08.2006, S. 6.

<sup>25</sup> [www.gov.spb.ru/admin/otrasl/gilfond](http://www.gov.spb.ru/admin/otrasl/gilfond); am 01.12.2006

<sup>26</sup> Wohnungskomitee der Regierung St. Petersburgs: Konzeption für die Reform der städtischen Wirtschaft St. Petersburgs im Zeitraum 2004 – 2010.

Wasserleitungsnetze sind zu 50% verschlissen, wodurch die Wasserverluste nahezu 25% des täglichen Wasserbedarfs betragen. Planmäßige, vorbeugende Instandhaltungsmaßnahmen wurden durch notdürftige Reparaturen verdrängt, was zu doppelten und dreifachen Kosten führt.

Infolge dessen kommt es mitunter zu erheblichen Defiziten in der Energieversorgung, Abwasserableitung und -reinigung. Letztendlich werden Wärme- und Energieressourcen flächendeckend vergeudet. Die Petersburger Bevölkerung ist nach den Ergebnissen einer russlandweiten Umfrage mit ihrer städtischen Kommunalwirtschaft am unzufriedensten: 86% der St. Petersburger üben harte Kritik an den Zuständen in der Kommunalwirtschaft.<sup>27</sup>

Die Analyse der Mehrzahl der in St. Petersburg durchgeführten kommunalwirtschaftlichen Investitionsvorhaben zeigt, dass diese letztlich auf eine extensive Erweiterung der Kapazitäten und weniger auf Nachhaltigkeit, Senkung von Kosten und Verlusten ausgerichtet sind.

### 2.3 Organisation der Wohnungsverwaltung

In der Wohnungswirtschaft ist es bislang nicht gelungen, marktwirtschaftliche Mechanismen bei der Verwaltung und Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes spürbar zum Tragen zu bringen. Vorgenommen wurden erste Versuche. Aufgrund der instabilen und unzureichenden Finanzierung haben sich keine wirklichen Vertragsverhältnisse entwickelt. Die Qualität der kommunalen Leistungen konnte nicht in der intendierten Weise durchgesetzt werden. Die Wohnungsverwaltungen finden je nach Organisationsform unterschiedliche Bedingungen am Markt vor. Teilprivatisierte und kommunale Wohnungsverwaltungen (DEZY, ŽÉKY<sup>28</sup>), in St. Petersburg Wohnungsagenturen in den Stadtbezirken (rajonnye žiliščnye agenstva) bestimmen weiterhin das Bild und verwalten die ihnen von der Kommune zugewiesenen Haushaltsmittel. Diese wiederum begründen mit den Wohnungs(bau)genossenschaften und Wohneigentümergeinschaften Vertragsverhältnisse über die Bereitstellung der kommunalen Dienstleistungen und die Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums.<sup>29</sup>

Verantwortlichkeiten für die Quantität und Qualität der Dienstleistungen können zivilrechtlich damit nicht oder nur unzureichend durchgesetzt werden und verhindern einen wirksamen Verbraucherschutz.

Im weiteren Reformprozess sollen die Wohnungsagenturen in den Stadtbezirken in vollwertige Verwaltungsgesellschaften umgewandelt werden. Diese Variante räumt den Agenturen die Möglichkeit ein, entsprechend dem Wunsch der Wohneigentümer die komplette Verwaltung oder auch nur Teildienstleistungen zu übernehmen und könnte zudem den Eigentümergeinschaften eine selbständige und operativ ausgerichtete Verwaltung der in den vorhandenen finanziellen Mittel ermöglichen.

Schließen sich die Eigentümer zur Verwaltung ihres Wohnhauses nicht zu einer Eigentümergeinschaft zusammen (hierfür sind mehr als 50% der Stimmen aller Eigentümer des Hauses notwendig), bleiben ihnen zwei weitere Möglichkeiten der Wohnungsverwaltung: Sie übergeben die Verwaltung per Beschluss der Eigentümerversammlung einem Wohnungsverwaltungsunternehmen oder lassen sich weiterhin direkt über Verträge mit den kommunalen Unternehmen verwalten. Sollten bis zum

<sup>27</sup> Im Durchschnitt waren nach der Umfrage des Levada-Zentrums 74% der Bevölkerung in Russland mit den kommunalwirtschaftlichen Leistungen unzufrieden, in Moskau z.B. nur 58%. In: Strasti po kommunalke. 22.03.2007. vgl. [www.gkh-reforma.ru/news\\_1990.html](http://www.gkh-reforma.ru/news_1990.html) vom 23.03.2007.

<sup>28</sup> DEZ: Direkcija edinogo zakazčika. Zentraler Auftraggeber für kommunale Dienstleistungen. ŽÉK: Žiliščno-ékspluatacionnaja kontora. Wohnungswirtschaftsstelle.

<sup>29</sup> [www.consultant.ru/online/base/?reg=doc;base=SPB;n=71298](http://www.consultant.ru/online/base/?reg=doc;base=SPB;n=71298) vom 10.05.2007.

01.05.2008 keine Entscheidung der Eigentümer vorliegen, so bestimmt die Kommune für sie durch Ausschreibung ein Verwaltungsunternehmen.<sup>30</sup>

Die Wohnungseigentümer in Mehrfamilienhäusern entrichten ungeachtet der Tatsache, ob das Objekt als Wohnungs(bau)genossenschaft organisiert ist oder eine Wohneigentümergeinschaft gegründet wurde, zusätzlich zu den kommunalen Leistungen gem. § 154 Wohnungsgesetzbuch der RF auch Zahlungen für Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnräume und des Gemeinschaftseigentums sowie Verwaltungsgebühren. Sind Wohneigentümergeinschaften gegründet, so sind auch für die Eigentümer, die nicht Mitglied in der Eigentümergesellschaft sind, die monatlichen Zahlungen an die Wohnungsagenturen entsprechend vorliegenden den Verträgen der Wohneigentümergeinschaft oder Wohnungs(bau)genossenschaft zu leisten. Den Wohneigentümergeinschaften und Wohnungs(bau)genossenschaften bleibt das Recht unbenommen, Verträge mit weiteren Dienstleistern zu schließen und selbständig Personal einzustellen. Die Wohnungsagenturen zahlen ihnen wiederum Verwaltungsgebühren, den Instandhaltungsanteil der Stadt St. Petersburg sowie den Anteil an den kommunalen Dienstleistungen (für die kommunalen Bestände in diesen Häusern) nach Vorlage entsprechender Belege.<sup>31</sup>

Für staatlicherseits angestrebte private Investitionen ist die Wohnungs- und Kommunalwirtschaft derzeit wenig attraktiv. Es gibt keine transparenten Verfahrenswege der Tarifbildung. Andererseits verknüpft die Verwaltung gerade mit Privatinvestitionen eine wesentliche Stabilisierung der finanziellen Lage der Branche.

Im Zuge der Demonopolisierung der Wohnungswirtschaft ist weiter vorgesehen, die Vergabeverfahren für Dienstleistungen wie Aufzugswartung, Müllabfuhr, Einbau und Wartung von Wärme- und Wasserzählern zu überarbeiten.

Letztlich sollen alle Leistungen für die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes in einem Vergabeverfahren beauftragt werden. Ausschreibende Stellen sind die Verwaltungsunternehmen entsprechend ihrem Verwaltervertrag.

Die Verwaltungsunternehmen sind aktiver dazu übergegangen, Maßnahmen im Interesse der Energieeinsparung durch Einbau von objektbezogenen Verbrauchserfassungsgeräten durchzuführen. Es besteht ein erklärter Bedarf von ca. 16.500 Verbrauchserfassungsgeräten für Wärmeübergabestationen. Bis Ende 2006 wurden ca. 3.500 Geräte montiert. Die jährliche Einsparung je Verbrauchserfassungsgerät im Vergleich zur bisher üblichen Pauschalabrechnung soll bei 120.000 Rubel (3.530 Euro) liegen. Unter derzeitiger Beibehaltung der Pauschalabrechnung werden die eingesparten Beträge durch die staatliche Abrechnungsstelle auf Unterkonten der betreffenden Wohneigentümergeinschaften, Wohnungsgenossenschaften u.a. überwiesen. In 2006 waren dies bis zum Monat September 4,5 Millionen Rubel (132.353 Euro).<sup>32</sup>

Mit der Entwicklung marktwirtschaftlicher Beziehungen in der Wohnungswirtschaft ist auch ein Trend der Vereinigung von Verwaltungsunternehmen, u.a. auch staatlicher, zu beobachten. So wurde im Dezember 2005 unter unmittelbarer Beteiligung des Wohnungskomitees die Assoziation „Wohnungswirtschaft“ (Žiliščnyj kompleks) gegründet. Die strategische Aufgabe dieser Assoziation besteht in der Konsolidierung der 42

<sup>30</sup> Mukumov, R.: Reforma ŽKH v Rossii. Protokoll des Interviews mit Radio Majak am 07.05.2007.

Vgl.: [www.gkh-refoma.ru/notices\\_185.html](http://www.gkh-refoma.ru/notices_185.html) vom 09.05.2007.

<sup>31</sup> Vgl. Schreiben der Regierung St. Petersburg über Vertragsabschlüsse zu den Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum vom 18.04.2007. Pis'mo ot 18 aprelya 2007 g. N 07/4406 o porjadke zaključenija i registracii dogovorov na soderžanie i tekuščij remont obščego imuščestva mnogokvartirnych domov... [www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=SPB;n=71298](http://www.consultant.ru/online/base/?req=doc;base=SPB;n=71298) vom 10.05.2007.

<sup>32</sup> Lukmanov: Vorsitzender des Wohnungskomitees der Regierung St. Petersburgs, Manuskript anlässlich der Präsentation der St. Petersburger Wirtschaft in Berlin am 29.09.2006.

Mitgliedsunternehmen der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft St. Petersburgs. In diesem Sinne bestehen die Geschäftsziele der Assoziation in der Koordinierung aktueller Problemlösungen, rechtlichen Aktivitäten im Interesse der Mitglieder, Recherche und Analyse von Informationen aus der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft.

Gegenwärtig sind über 70 private Verwaltungsunternehmen und 46 privatisierte Unternehmen<sup>33</sup>, in denen die Stadt zu 100% Eigner ist am Markt tätig. In der Gründungsphase dieser Unternehmen glaubten viele nicht an ihre Überlebensfähigkeit am Markt. Es ist kein Geheimnis, dass diese das Personal der früheren Wohnungsagenturen der Stadtbezirke übernahmen, über das es viele Beschwerden gab. Offensichtlich führten der Übergang zu einer Wirtschaftstätigkeit und der Konkurrenzdruck zu kardinalen Veränderungen auch in Bezug auf das Personal. In jedem Falle geht die Zahl der Eingaben wegen nicht erfolgter Instandhaltung zurück<sup>34</sup>.

## 2.4 Wohnungseigentümergeellschaften in St. Petersburg

Einen entscheidenden Stellenwert in der Wohnungspolitik nimmt die Bildung der neuen Wohneigentümerstrukturen in Form der Wohnungseigentümergeellschaften ein.

In St. Petersburg übernahm das Wohnungskomitee die Initiierung einer breiten Gründungsbewegung. Dazu richtete es eine eigene Struktureinheit ein. Im Jahre 2005 wurde mit der zielstrebigem Bildung von Wohnungseigentümergeellschaften<sup>35</sup> auch in dem vor 1992 errichteten Wohnungsbestand begonnen. Derzeit gibt es ca. 890 Wohnungseigentümergeellschaften mit einem Bestand von 973 mehrgeschossigen Wohnbauten<sup>36</sup>. Bei der Bildung von Eigentümergeellschaften waren die zentralen Stadtbezirke anfangs führend, zunehmend schließen sich die Randbezirke dieser neuen Entwicklung an.<sup>37</sup>

Insgesamt bestanden am 01.09.2006 in 4.669 Gebäuden „Vereinigungen der Wohneigentümer“<sup>38</sup> als Wohneigentümergeellschaften, Wohnungsbaugenossenschaften oder Wohnungsgenossenschaften. Darunter befinden sich 888 Neubauten, die nach dem 01.01.1992 errichtet wurden. Die „Vereinigungen der Wohneigentümer“ verwalten eine Gesamtwohnfläche von 33.536.000 m<sup>2</sup>. und bilden Zusammenschlüsse zum Schutz ihrer Interessen. Der Projektpartner Nichtkommerzielle Partnerschaft „Städtischer Verband der Hauseigentümer“, St. Petersburg zählt dabei zu den ersten Organisationen und verfügt über mehrjährige Erfahrungen.

Stärker wird seit dem Jahre 2006 von den Wohneigentümern auch alternativ die Möglichkeit der Übertragung der Verwaltungsaufgaben an ein Verwaltungsunternehmen angenommen. In 2006 hat man sich bereits in ca. 300 Mehrfamilienhäusern für diese Option entschieden.

In einem Großteil der Häuser, wo die Entscheidung über die Methode der künftigen Verwaltung bereits getroffen und die Eigentümergeellschaft eingetragen wurde, erfolgte

---

<sup>33</sup> Diese sind aus den kommunalen Unternehmen „Žilkomservic“ hervorgegangen und in Form einer offenen Aktiengesellschaft organisiert.

<sup>34</sup> Diese belief sich nach Angaben des Wohnungskomitees in den ersten acht Monaten des Jahres 2006 auf 5.749. Dass sind 53,8 Prozent der Eingaben im Jahre 2005.

<sup>35</sup> Gemäß Art. 14 des Föderalen Gesetzes Nr. 189-F3 vom 29. Dezember 2004 „Über das Inkrafttreten des Wohnungsgesetzbuches in der Russischen Föderation“ sind Wohnungs- und Wohnungsbaugenossenschaften, deren Mitglieder ihre Genossenschaftsanteile in voller Höhe gezahlt haben, verpflichtet, bis zum 1. Januar 2007 eine Umwandlung in eine Wohnungseigentümergeellschaft vorzunehmen oder sich aufzulösen. Die Gründe liegen hierbei in der Erfüllung des Errichtungszwecks der Genossenschaft: Der Zweck einer Wohnungsbaugenossenschaft ist der Bau eines Mehrfamilienhauses, der Zweck einer Wohnungsgenossenschaft – der Erwerb des Mehrfamilienhauses. Mit Zahlung des letzten Anteils für die Wohnung erwirbt man das Eigentumsrecht am Wohnraum. Haben alle Genossenschaftsmitglieder gezahlt, ist der Zweck erfüllt.

<sup>36</sup> Lukmanov: Vorsitzender des Wohnungskomitees der Regierung St. Petersburgs anlässlich der Präsentation der St. Petersburgischer Wirtschaft in Berlin am 29.09.2006

<sup>37</sup> Smolenski, V.I.: Praktičeskoje rukovodstvo dlja sozdanija i raboty tovariščestva sobstvennikov žil'ja. Čehov, 2006.

<sup>38</sup> Ob`edinenie sobstvennikov žil'ja

bisher allerdings keine Übergabe des Bestandes an die neuen Verwalter. Viele Vorsitzende von Wohnungseigentümergeinschaften wollen die Gebäude aufgrund des erheblichen Sanierungsrückstaus nicht übernehmen. Außerdem fordern sie, dass vor Übernahme technische Gebäudepässe erstellt werden. Ohne diese besitzen die Wohneigentümer keine Dokumentation des technischen Zustandes des Gebäudes. Allein mit einer äußerlichen Inaugenscheinnahme des Gebäudes geben sie sich nicht zufrieden. Hinzu kommt, dass die Versorgungsunternehmen bei Abschluss der Lieferverträge die Vorlage des technischen Gebäudepasses verlangen. Dadurch entstehen für die neuen Vorstände zusätzliche Komplikationen.

Deutlich tritt zutage, dass der Finanzierungsrahmen im städtischen Budget von 10 Prozent der Gesamtmittel der für die Sanierung des Gebäudebestandes in St. Petersburg für die Wohnungseigentümergeinschaften und Wohnungs(bau)genossenschaften bereitgestellten Mittel nicht ausreichen kann. Bei der Finanzplanung muss die Menge der bereits gegründeten neuen Eigentümerstrukturen stärker berücksichtigt werden. Schließlich stellen sie im Wohnungsbestand St. Petersburgs (ohne Wohnungsneubau) Ende 2006 bereits 25%. Gemessen an dem russlandweiten Durchschnitt von ca. 6% ist dies eine beachtliche Zahl.

In 2005 wurden die ersten öffentlichen Ausschreibungen für Verwaltungsverträge in St. Petersburg durchgeführt.<sup>39</sup> Dies betraf über 18 Mio. m<sup>2</sup>. An den Ausschreibungen beteiligten sich 82 Unternehmen. Darunter erhielten elf Privatunternehmen den Zuschlag für 4,17 Millionen m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Für den Erhalt des Zuschlages mussten sich die Unternehmen verpflichten, 356,9 Millionen Rubel (10,5 Millionen Euro) in die Instandsetzung des jeweiligen Wohnungsbestandes zu investieren. Per 01.09.2006 wurden tatsächlich 258,1 Millionen Rubel (7,59 Millionen Euro) investiert. Bei Nichterfüllung der Investitionsverträge wird über zivilrechtliche Schritte nachgedacht.

Bis September 2006 wurden die Ausschreibungen für weitere 27,6 Millionen m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 42%) vorbereitet, in denen noch keine Entscheidung über die Verwaltung herbeigeführt wurde.

#### Weiterer Analysebedarf:

beschlossenen umfangreichen Gesetzespaketes für die Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft

2. Umsetzung der föderalen Gesetzgebung auf regionaler und kommunaler Ebene
3. Auslegung und Anwendung der Gesetzgebung im Hinblick auf die Sanierung des Gebäudebestandes und entsprechende Finanzierungsoptionen
4. Akzeptanz und Informationsbedarf in der Bevölkerung

#### Diskussionsthemen:

1. Künftige Aufgabenverteilung zwischen der föderalen und der regionalen/kommunalen Ebene im Hinblick auf die Sanierung des Wohnungsbestandes und die Umsetzung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft
2. Verbesserung der rechtlichen, ökonomischen, sozialen und institutionellen Rahmenbedingungen für die nachhaltige Sanierung des Wohnungsbestandes und die Umsetzung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft
3. Möglichkeiten der Unterstützung, des Erfahrungsaustausches und der Zusammenarbeit zwischen russischen und deutschen Akteuren bei der Sanierung des Wohnungsbestandes und der Umsetzung der Reform der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft
4. Optionen für die stärkere Einbeziehung der Bevölkerung in den Reformprozess

<sup>39</sup> Verordnungen der Regierung von St. Petersburg Nr. 431 vom 23.03.2004 „Über die Konzeption der Reform der städtischen Wirtschaft St. Petersburgs im Zeitraum von 2004 bis 2010“ und Nr. 1471 vom 07.09.2004 „Über die Vervollkommnung des Systems der Steuerung des Wohnungsbestandes St. Petersburgs“

**Optimierungsaufgabe:**

1. Entwicklung von Rahmenbedingungen zur umfassenden Sanierung des Wohnungsbestandes und Modernisierung der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft in der Russischen Föderation unter Berücksichtigung sozialer Kriterien
2. Durchführung von Modellprojekten und –programmen unter Einbeziehung der deutschen Erfahrungen
2. Definition von konkreten Projekten/Programmen zur Förderung des zivilgesellschaftlichen Dialogs zwischen Verwaltung, Wirtschaft und Eigentümern sowie deren Interessenvertretern. Institutionelle Entwicklung des Dialogs, Aus- und Weiterbildung der beteiligten Akteure.

### 3 Finanzierungsbedingungen für wohnungswirtschaftliche Investitionen

In westlichen Ländern speisen sich Wohnungsinvestitionen aus den drei Finanzierungsquellen: Eigenkapital (15-25 Prozent), Fremdkapital in Form von Krediten (60 bis 80 Prozent) und staatliche Wohnungssubventionen zumeist in Form von finanziellen Hilfen. In Deutschland z.B. früher bis 5 Prozent im Rahmen der Wohneigentumszulage oder bis zu 15 Prozent im sozialen Wohnungsbau.

Bei Investitionen von komplexen Instandhaltungs- und Modernisierungen im Wohnungsbestand (Sanierung) kommt als weitere Finanzierungsquelle, die durch die effiziente Nutzung von Ressourcen (Heizenergie, Warmwasser) gewonnenen Kosteneinsparungen hinzu. Die Einsparung von Ressourcen, insbesondere Heizenergie ist in westlichen Ländern aber auch in den neuen EU-Ländern in Mittel- und Osteuropa darüber hinaus ein Motiv dafür, dass höhere staatliche Subventionen bereitgestellt werden.

#### 3.1 Rahmenbedingungen der Finanzierung in Russland

Russland zählt unter den osteuropäischen Staaten insoweit zu den Schlusslichtern der Kreditfinanzierung. Das Ausmaß des Nachholbedarfes lässt sich an der Höhe der ausstehenden Kredite bezogen auf die Wirtschaftskraft des Landes abschätzen. Während dieser Wert in den Euro-Ländern im Durchschnitt bei 120 Prozent liegt, kommt Russland lediglich auf 27 Prozent. Dem entsprechend werden die neuen Bauinvestitionen im Wohnungsbau ganz überwiegend mit Eigenkapital finanziert. Dies ist sowohl bei den privaten Bauherren, die rund 42 Prozent des Neubaus verantworten, sowie im Übrigen weitgehend auch bei den Bauträgern (über 50 Prozent Marktanteil) der Fall. Die Kreditfinanzierung im rudimentären Segment der Wohnungssanierung spielt ebenso wenig eine Rolle. Allerdings ist in letzter Zeit der Aufbau eines Hypothekenmarktes mit zweistelligen Zuwachsraten von niedrigem Niveau aus zu beobachten.

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. Beim Neubau von kreditfinanzierten Wohnungen entsteht eine gesetzliche Hypothek. Zur Festlegung des Ranges und des Umfangs muss die Hypothek staatlich registriert werden. Zur Erleichterung werden im Zuge des Reformprogramms hierfür Fristen gesetzt und die Gebühren herabgesetzt. Darüber hinaus können Hypotheken auch vertraglich vereinbart werden, beispielsweise zur Sicherung von Modernisierungsinvestitionen. Auch diese Hypotheken bedürfen der staatlichen Registrierung.

Die früher bestehenden Vollstreckungshemmnisse konnten weitgehend abgebaut werden. Inhaber von Wohnungen, die mit einer Hypothek belastet sind, können im Wege der gerichtlichen Vollstreckung aus der Wohnung ohne die Stellung einer Ersatzwohnung ausgewiesen werden. Allerdings ist dieses Verfahren wegen der Möglichkeit der Gerichte, Zahlungs- und Vollstreckungsfristen jeweils bis zu einem Jahr zu verlängern, langwierig. Es soll jedoch vereinzelt praktiziert werden. Auch nachrangige Finanzierungen mit zweiten und dritten Hypotheken sind jetzt möglich, nachdem das Verbot der Vereinbarung von „Folgehypotheken“ entfallen ist.

Die eigentlichen Hemmnisse für eine Ausweitung der Hypothekenfinanzierung für Sanierungen von Wohnraum liegen jedoch in den wirtschaftlichen Bedingungen begründet. Angesichts einer Inflation von nach wie vor rund neun Prozent sind die Zinsen für Hypotheken sehr hoch und liegen bei Rubelkrediten mit nur mittelfristiger Laufzeit (bis sieben

Jahre) in der Größenordnung von 17 Prozent. Deshalb und mit Blick auf das Währungsrisiko des Rubels werden längerfristige Hypothekenkredite üblicherweise in US-Dollar gewährt.

Kredite in US-Dollar sind im gewerblichen Bereich ohnehin Praxis und dort für derzeit 9,5 Prozent bei einer üblichen Laufzeit von zehn Jahren zu haben. Unter ähnlichen Bedingungen mit einer längeren Laufzeit von 20 bis 25 Jahren werden Wohnungskredite in US-Dollar zu elf bis zwölf Prozent angeboten. Bei den Kreditnehmern handelt es sich zum großen Teil um Gruppen mit höherem Einkommen, die ihre Gehaltsentwicklung an den US-Dollar gebunden haben. In bestimmten Kreisen scheint dies eine weit verbreitete Praxis zu sein. Eine wesentliche Verbreiterung der Hypothekengewährung lässt sich auf diese Weise nicht erreichen, da die Zinsbelastungen für weite Kreise der Bevölkerung auch bei höherem Einkommen kaum tragbar erscheinen. Zinshilfen und Tilgungszuschüsse dürften nur für gehobene Einkommen ausreichende Anreize bieten.

Zur Verbesserung der Finanzierungsvoraussetzungen ist im Rahmen des Reformprogramms außer Zinshilfen auch die Entwicklung eines sekundären Hypothekenmarktes geplant worden, der auch internationale Refinanzierungen in der Breite möglich machen würde. Dass hierfür vorgesehene Agentursystem, bestehend aus einer föderalen Agentur mit Staatsgarantie und einem Unterbau aus regionalen Agenturen mit entsprechenden staatlichen Garantien, arbeitet bislang jedoch nicht erfolgreich. Ein Hinderungsgrund sind fortbestehende Vollstreckungshemmnisse bei gewerblichen Hypothekenkrediten, die auf absehbare Zeit noch den Hauptteil des primären Hypothekenmarktes bilden. Der primäre Markt für Hypothekenkredite im Wohnungssektor hat demgegenüber kein ausreichendes Volumen. Darüber hinaus ist die diesem System zu Grunde liegende Gesetzgebung für „mortgage backed securities“ zu kompliziert für die Praxis.

### **3.2 Staatliche Förderung von Wohnungsinvestitionen**

Was die Wohnungssubventionen anbetrifft, wurden sie in Russland bisher in staatlichen Regulierungen versteckt. Der Kapitaleinsatz kam ausschließlich – die Bewohner wurden nicht herangezogen – aus den staatlichen Budgets, die kommunalen Dienstleistungen der Ver- und Entsorgung wurden den Bewohnern nur auf der Basis sehr niedriger, nicht kostendeckender Tarife in Rechnung gestellt. Mit der Ende 2004 / Anfang 2005 in Gang gesetzten neuen Etappe der Wohnungsreform (vgl. Anhang 1) ist nunmehr die Entwicklung zu marktwirtschaftlichen Bedingungen deutlich vorangekommen. Mit dem neuen Wohnungsgesetzbuch wird die Verantwortung für das Wohnen einschließlich des Gemeinschaftseigentums in Mehrfamilienhäusern, das auch in privatisierten Wohnungen durch die Kommune verwaltet wurde, vorrangig auf die privaten Eigentümer übertragen. Die staatlichen Subventionen für kommunale Dienstleistungen werden schrittweise abgebaut und die Tarife angehoben. Die Vergünstigungen (l'goty) für bestimmte Bevölkerungsgruppen werden eingeschränkt bzw. sollen gänzlich abgeschafft werden und die zusätzlichen Kostenbelastungen für sozial schwache Gruppen durch Wohngeld in erheblichem Umfang kompensiert. Allerdings deckt das Wohngeld nur die über 22 Prozent des Haushaltseinkommens hinausgehenden Lasten aus den kommunalen Dienstleistungen und den niedrigen Instandhaltungspauschalen. Höhere Modernisierungsumlagen können also für Einkommensschwächere bzw. ärmere Wohneigentümer nicht bezahlbar gemacht werden.

Zu dem von Präsident Putin als prioritär eingestuften Nationalen Projekt „Erschwingliches und komfortables Wohnen“ gehören umfangreiche Förderansätze auf föderaler Ebene, die auf kommunaler Ebene mit städtischen Förderprogrammen ergänzt werden. Dabei stehen bis zum Jahre 2010 folgende Schwerpunkte im Vordergrund: Es sind als Erwerbshilfen für bestimmte Gruppe der Bevölkerung, darunter vor allem auch für junge Familien rund 155 Milliarden Rubel (ca. 4,6 Milliarden Euro) vorgesehen. Für den Ausbau des Hypothekensystems und zur Erweiterung der Hypothekenfinanzierung – derzeit gibt es

schätzungsweise nur 0,5 Milliarden Rubel (ca. 15 Millionen Euro) an laufenden Hypothekenkrediten – sind 138 Milliarden Rubel (4 Milliarden Euro) in diesem Zeitraum eingeplant, die zum Teil für öffentliche Garantien und zum geringen Teil als Zinshilfen eingesetzt werden sollen. Der Marktzins soll dabei zu Beginn auf elf und 2010 auf acht Prozent herabsubventioniert werden. Bis zu 30 Prozent des Kredites können mit einem Zuschuss getilgt werden. Für die Erschließung kommunalen Baulands sind zu Gunsten der Kommunen insgesamt 88 Milliarden Rubel (2,6 Milliarden Euro) als Kredithilfen und 29 Milliarden Rubel (850 Millionen Euro) als Zinshilfen bereitgestellt. In Objekte kommunaler Infrastruktur sollen rund 83 Milliarden Rubel (2,4 Milliarden Euro), davon jeweils 14,6 Milliarden Rubel (430 Millionen Euro) von der Föderation und den Kommunen, der Rest von Privaten investiert werden<sup>40</sup>.

Hinzu kommen steuerliche Hilfen, da die Zinsen für den Ersterwerb einer Wohnung von der Einkommenssteuer abgesetzt werden können. Alle Finanzhilfen gehen jedoch vorrangig in den Wohnungsneubau. Über eine Einbeziehung von Sanierungsinvestitionen wird derzeit diskutiert. Auch die Absetzbarkeit der Zinsen von Wohnungskrediten bringt für die Sanierung wenig, da am sekundären Wohnungsmarkt fast nur unsanierte Wohnungen erworben werden (können).

Außer den föderalen Mitteln stehen in St. Petersburg auch Förderansätze der Stadt zur Verfügung. Aufgrund des föderalen Wohnungsgesetzbuches hat die Stadt Mitte 2006 eine Gesetzesvorlage „über die staatliche Unterstützung der Vereinigungen von Wohneigentümern in St. Petersburg“ in die Gesetzgebende Versammlung in St. Petersburg eingebracht. Das Gesetz ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht veröffentlicht.

Das Gesetz enthält außer bestimmten Definitionen eine Beschreibung der Verwaltungsaufgaben von Mehrfamilienhäusern und sieht folgende vier Formen der Unterstützung vor:

- Kostenlose Übergabe der Grundstücke, auf denen private Gebäude und Mehrfamilienhäuser stehen, und die Abgrenzung der Parzellen (in der Regel 1,5 m über die Grundfläche der Gebäude hinausgehend);
- Finanzierung der so genannten „Grundmodernisierung“ (kapremont) zur Unterstützung neu zu bildender Eigentümergemeinschaften;
- Finanzierung für die Renovierung im Einklang mit den Förderprogrammen der Stadt;
- Zuweisung von bislang der Disposition der Stadt unterliegenden Räumlichkeiten zum Gemeinschaftseigentum, soweit die Räume dem Gemeinschaftseigentum dienen.

Die Bereitstellung der Finanzhilfen wird sodann den Einzelprogrammen der Stadt auf der Grundlage der jeweiligen Budgets überlassen.

Bislang hat sich die Stadt darauf konzentriert, Investitionshilfen vor allem für Verschönerungsmaßnahmen an Fassaden und Hauseingebereichen zu geben. Hinzu kommen Sonderaktionen, wie zum Beispiel beim letzten G 8 Gipfel in St. Peterburg, bei dem insbesondere auch die historischen Attraktionen verschönert wurden. Ein gezieltes Programm für die Wohnungsmodernisierung mit Investitionszuschüssen bis zu 30 Prozent wird derzeit für das Jahr 2007 diskutiert. Bislang gibt es das noch nicht. Hierin könnte auch eine Realisierungschance für die geplante Sanierung des Gebäudes der Wohnungseigentümergeinschaft 1160 liegen.

---

<sup>40</sup>Vgl. : Napravlenija, osnovnye meroprijatija i parametry prioritetnogo nacional' nogo proekta "Dostupnoe i komfortnoe žil'jo graždanam Rossii. <http://www.rost.ru/projects/habitation/hab6/docs.shtml> vom 10.05.2007

### 3.3 Finanzielle Situation der Wohnungseigentümergeellschaften

Die entscheidenden Faktoren für die Finanzierung von Wohnungsanierungen liegen in der Handlungsfähigkeit sowie in den Einkommen und Vermögen der Wohneigentümer begründet. Hinzukommen muss natürlich die Handlungswilligkeit der Betroffenen. Gerade diese Bereitschaft fehlt noch in großem Umfang, da die meisten Bürger vom Staat erwarten, dass er weiterhin für niedrige Wohnkosten sorgt.

Mit dem neuen Wohnungsgesetzbuch wurden prinzipiell funktionsfähige Organisationsformen und Handlungsgrundlagen geschaffen. Abgesehen von den alten Wohnungs(bau)genossenschaften, die vor dem Inkrafttreten der Wohnungsreform schon bestanden und jetzt lediglich ihre Wohnungsbestände verwalten, ist die Wohnungsbaugenossenschaft vorrangig ein Vehikel für den Wohnungsneubau. Im Prinzip kann sie sich aber im Rahmen ihrer Verwaltung auch mit Sanierungsmaßnahmen an ihren Gebäuden befassen. Sie besteht aus einer Vereinigung von „Eigentümern-Gründern“ zur Deckung ihres Wohnbedarfs und sind daher als juristische Personen ihrem Charakter nach Verbrauchergenossenschaften, die registriert werden. Sie sollen nicht mehr Mitglieder haben als Wohnungen angeboten werden können. Sie handeln durch ihre Organe, die Mitgliederversammlung (bei großen Gesellschaften die Konferenz), den Vorstand und seinen Vorsitzenden sowie die Revisionskommission als Kontrollorgan. Für Beschlüsse gilt das Mehrheitsprinzip nach Köpfen, in bestimmten Fällen auch einer Dreiviertel-Mehrheit zum Beispiel bei Umbauten.

Die Wohneigentümer halten ihre Anteile an der Wohnungsgenossenschaft in Wertrelation zu der von ihnen gehaltenen Wohnfläche. Die Beschlussfassung erfolgt nach dem Mehrheitsprinzip nach Köpfen. Die Genossenschaftsmitglieder tragen die finanziellen Lasten für den Bau und die Unterhaltung ihrer Wohnung. Insofern scheint anders als in Deutschland, wo die Genossenschaftsanteile lediglich ein geringes „Eintrittsentgelt“ darstellen und Kapital- und Betriebskosten im wesentlichen über Nutzungsentgelte beziehungsweise Miete aufgebracht werden, der Wert des Anteils dem Wert der Wohnung einschließlich des anteiligen Gemeinschaftseigentums zu entsprechen. Haben die Genossenschaftsmitglieder ihre Genossenschaftsanteile vollständig bezahlt, so haben sie das Recht auf Wohneigentum.

Die Wohnungsgenossenschaft kann sich durch Mehrheitsbeschluss in eine Wohnungseigentümergeellschaft umwandeln. Die Wohnungsgenossenschaft Nr. 1160 hat inzwischen von diesem Recht Gebrauch gemacht. Anliegen der Wohnungspolitik in St. Petersburg ist es, für den Wohnungsbestand durchweg die Bildung von Wohnungseigentümergeellschaften durchzusetzen und dementsprechend auch ihre Förderpolitik auszurichten.

Die Wohnungseigentümergeellschaft ist nach dem russischen Wohnungsgesetzbuch anders als bei dem deutschen Wohneigentum eine juristische Person. Sie wird durch Mehrheitsbeschluss der Wohneigentümer gegründet und bedarf der Registrierung. Sie sorgt für die Unterhaltung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums und gegebenenfalls seine Nutzung. Sie handelt durch ihre Organe, die Mitgliederversammlung, den Vorstand und seinen Vorsitzenden und die Revisionskommission zur Kontrolle des Geschäftsgebarens. Es gilt das Mehrheitsprinzip in Relation zu den Wohnflächenanteilen der einzelnen Wohneigentümer, also nicht das Kopfprinzip. In bestimmten Fällen gilt die qualifizierte Mehrheit von zwei Dritteln der Stimmen, zum Beispiel bei der Reorganisation und Liquidation sowie Kreditaufnahme oder Vermietung von Gemeinschaftseigentum. Als juristische Person kann die Wohneigentümergeellschaft durch die zuständigen Organe alle notwendigen Verträge einschließlich Kreditverträge schließen, die für die Verwaltung notwendig sind. Die Wohneigentümer haben entsprechende Zahlungen für kommunale Dienste und die Instandsetzung oder Modernisierung zu leisten. Die Wohneigentümergeellschaft kann aus

der Nutzung des Gemeinschaftseigentums zum Beispiel durch Gewerbebetriebe, durch Aufstockung von Gebäuden oder Neubau auf Gemeinschaftsflächen auf der Grundlage entsprechender Beschlüsse eigene Erlöse erzielen, die sie zum Nutzen der Wohneigentümer einzusetzen hat.

Die grundlegende Schwäche dieser Konstruktion ist, dass die Wohnungseigentümergeinschaft über kein eigenes größeres Vermögen verfügt außer Zahlungsansprüchen gegenüber den Wohneigentümern. Deren Pfändung oder Verpfändung wäre zwar grundsätzlich möglich, ihre Vollstreckung gegenüber den einzelnen Wohneigentümern ist jedoch unsicher, da diese Forderungen ihrerseits gegenüber den Grundeigentümern nicht gesichert sind. Nur wenn diese überzeugt werden können, eine Hypothek für ihr Wohneigentum aufzunehmen, wäre die Vollstreckung nach neuem Recht ohne Gestellung einer Ersatzwohnung durchsetzbar. Ohne Einschränkung wäre die Vollstreckung freilich dann möglich, wenn der Wohneigentümer selbst mehrere Wohnungen hat. Vor diesem Hintergrund verfügt die Wohnungseigentümergeinschaft nur über eine unzureichende Haftungsgrundlage.

In der eigenen Geschäftstätigkeit stecken selbst so viele Risiken, dass hier kaum ein Sicherheitspolster für die Kreditfinanzierung größerer Sanierungsmaßnahmen entstehen kann. Außerdem dürften sich die Erträge in Grenzen halten, es sei denn die Gebäude befinden sich in sehr guten Lagen mit hohem Preisniveau und eine höhere Nutzung des Grundstücks durch Auf- und Ausbauten beziehungsweise gewerbliche Nutzungen ist problemlos möglich. Die Kosten einer eigenen Geschäftstätigkeit würden wahrscheinlich auch höher sein als wenn man sie einem professionellen Unternehmen überlassen würde.

Ein weiterer gravierender Nachteil ist, dass die Wohnungseigentümergeinschaft der Steuerpflicht unterliegt. Zahlungen der Mitglieder für Dienstleistungen oder auf ein Vorsparkonto beispielsweise für größere Sanierungsmaßnahmen werden steuerlich als Einnahmen gewertet. Soweit die Einnahmen die Kosten übersteigen, was bei Sparkonten stets der Fall ist, müssen sie als Gewinn versteuert werden. Wenn hier keine Lösungen gefunden werden, wird die Verwaltungstätigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft erheblich verteuert werden.

Daher spricht viel dafür, dass auch die Wohnungseigentümergeinschaften letztlich die Verwaltung an professionelle Drittverwalter geben müssen.

Der Drittverwalter übernimmt damit als Dienstleister die Aufgabe der Wohnungseigentümergeinschaft für Unterhaltung, Instandsetzung und Sanierung. Er dürfte aber üblicherweise weder ausreichende Finanzkraft noch ein wirtschaftliches Interesse daran haben, für kreditfinanzierte Sanierungen aus eigenem Vermögen Sicherheiten beizubringen. Das bedeutet, dass im Allgemeinen ohne zusätzliche Unterstützung der Kommune weder die Wohnungseigentümergeinschaft noch die professionelle Drittverwaltung eine kreditfinanzierte Sanierung ganzheitlich und einheitlich durchführen können.

Insgesamt erscheinen größere kreditfinanzierte Sanierungsmaßnahmen, insbesondere ganzheitliche energieeffiziente Konzepte, nur möglich, wenn standardisierte Vertragssysteme vorliegen, mit denen alle Wohneigentümer mit ihren Zahlungspflichten – abgesichert durch Hypotheken auf ihrem individuellen Wohneigentum – eingebunden sind.

Außerdem müssten Vorsparkonten eingerichtet werden können, ohne dass damit steuerliche Belastungen einhergehen, um die Eigenkapitalbildung anzuregen.

## 4 Pilotprojekt zur energetischen Sanierung eines Wohngebäudes in St. Petersburg

### 4.1 Auswahl des Pilotgebäudes

Im Einvernehmen mit den russischen Partnern wurde als Sanierungsobjekt das Gebäude der Wohnungsgenossenschaft Nr. 1160 (heute Wohneigentümergeinschaft 1160 s. u.) im St. Petersburger Stadtbezirk Krasnogvardejskij, Industrial'nij Prospekt 11, Korpus 2 ausgewählt.

Es befindet sich im Nordosten der Stadt ca. 12 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Das Gebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Bus, Straßenbahn, Metro) erreichbar.

Das zwölfgeschossige Gebäude in Plattenbauweise der Bauserie 137 wurde im Jahr 1984 errichtet. Im Gebäude befinden sich 214 Wohnungen, davon 192 2-Zimmerwohnungen und 22 Ein-Zimmerwohnungen.



Foto: IWO e.V.

#### Abb. 3: Pilotgebäude Industrial'nij Prospekt 11, Korpus 2

Bei der Auswahl des Gebäudes fiel die Entscheidung ganz bewusst auf die Bauserie 137. Diese Bauserie ist ein für den Plattenbaubestand in St. Petersburg typischer Bautyp.<sup>41</sup> Sie repräsentiert ca. 17 Prozent des Plattenbaubestandes in der Stadt.

Das Pilotprojekt könnte somit zugleich modellhaft die Grundlage für eine künftige Strategie zur serienmäßigen Sanierung dieser Bauserie sein.

Dieses Objekt bietet technisch und wirtschaftlich den Vorteil, dass aufgrund des baulichen Zustandes und der Größe des Objekts eine relativ kostengünstige Sanierung<sup>42</sup> mit

<sup>41</sup> Bulletin Nedvizimosti"; <http://bn.ru/news.phtml> am 13.11.2006

vergleichsweise hohem Energieeinspareffekt und wiederholbaren technischen Systemlösungen erreicht werden kann.

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft wird die Bauserie 137 als Marktführer unter den Plattenbauten am „zweiten Wohnungsmarkt“ gewertet. Errichtet ab den 1970iger Jahren, stellte sie seinerzeit einen Durchbruch im Wohnungsbau dar, weil erstmals neue Technologien angewandt wurden, die den Bau von Neun- bis 14-Geschossern ermöglichten. Die Serie variiert in den Grundrissen, wodurch das städtebauliche Bild der Wohnquartiere etwas aufgelockert wird. In den achtziger Jahren erhielt die Serie eine vergrößerte Gesamtwohnfläche, z.B. Dreizimmerwohnungen mit über 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche, breiterem Korridor, einer Küche von 9-15 m<sup>2</sup>, günstigerer Badplanung zum Aufstellen von Waschmaschinen und einer Deckenhöhe von 2,70 bis 2,80 Meter.

Seit 1992 wurden mit Beginn des kommerziellen Wohnungsneubaus in der Serie 137 jährlich ca. 1 Mio. m<sup>2</sup> Wohnfläche errichtet. Im Jahre 1996 meldete der langjährige Produzent der Bauserie, das Wohnungsbaukombinat 2, Insolvenz an. Eine modernisierte Version der Serie 137, insbesondere mit verbesserten Wärmedämmeigenschaften wird vom Bauunternehmen „Blok“ als Bauserie 138 fortgeführt.

Die Bauserie gilt weiterhin als echter Konkurrent des Neubaus in der „economy class“, sowohl von Wohngebäuden in Platten- als auch Mauerwerksbauweise.

Besonders nachgefragt sind Ein- und Zweizimmerwohnungen. Allerdings ist ein rasanter Preisanstieg festzustellen. Wenn z.B. im Juli 2005 noch Marktpreise für eine Einzimmerwohnung (ca. 37m<sup>2</sup>) von rund 18.300 Euro gehandelt wurden, so erreichen diese im November 2006 bereits 66.361 Euro.<sup>43</sup> Die Preise pro Quadratmeter liegen zurzeit bei 1.800 Euro bis 2.100 Euro.

Damit liegen die Preise für unsanierte Plattenbauwohnungen in St. Petersburg deutlich über den Preisen, die in Berlin für sanierte Plattenbauwohnungen gezahlt werden.

Wegen des langjährigen Sanierungsstaus befindet sich das Gemeinschaftseigentum in schlechtem Zustand, während in den Wohnungen selbst teilweise erhebliche Modernisierungsmaßnahmen je nach Finanzkraft der Wohneigentümer durchgeführt worden sind.

Das Gebäude wurde von den Bewohnern im Rahmen des damaligen sowjetischen Genossenschaftsmodells errichtet. Der Erwerb der Wohnung erfolgte durch ein zinsgünstiges langfristiges Darlehen über 25 Jahre.<sup>44</sup>

Im Ergebnis der Währungsabwertung im Jahre 1992 gelang es den Genossenschaftsmitgliedern, bis ca. 1995 die Kredite zu tilgen. Damit wurden die Bewohner Wohnungseigentümer.

Die neue russische Wohnungsgesetzgebung<sup>45</sup> regelt, dass Wohnungsbaugenossenschaften (ŽSK – Žiliščno-stroitel'nye kooperativy), in denen alle Mitglieder die Anteile eingezahlt haben, bis zum 01.01.2007 in Wohnungseigentümergeellschaften (TSŽ - tovariščestvo

---

<sup>42</sup> Im Vergleich zu nicht standardisierten Altbauten und auch zu anderen industriell gefertigten Gebäudetypen der so genannten 1. Massenbauserie den „Hrušovki“. Zu letzteren Gebäudetypen ist beispielsweise die Debatte in St. Petersburg, ob diese saniert werden könnten und auch saniert werden sollten noch nicht abgeschlossen.

<sup>43</sup> Online unter: <http://www.itaka.spb.ru> am 14.11.2006.

<sup>44</sup> Dieses wurde mit dem örtlichen Kontor der Strojbank der UdSSR vereinbart. Zunächst wurde im Jahre 1984 ein Vertrag über ein Zusatzdarlehen 66.682 sowjetische Rubel abgeschlossen. Die Tilgung erfolgte quartalsweise, zunächst über fünf Jahre. Die Zahlungen betragen quartalsweise 3.335 sowjetische Rubel. Die Zahlungen waren auf das Konto der Strojbank zu überweisen. Im Jahre 1985 wurde ein Darlehen über 1.386.106 sowjetische Rubel vereinbart. Der Laufzeitraum war bis zum Jahre 2009 vorgesehen. Das Darlehen war zinslos. Im Jahre 1984 beliefen sich die Zahlungen auf 27.772 sowjetische Rubel. Danach waren jährlich Zahlungen von 55.444 Rubel vorgesehen. Die Beträge wurden jeweils vom Konto der Wohnungsbaugenossenschaft abgebucht.

<sup>45</sup> Artikel 14 des Föderalen Gesetzes der Russischen Föderation vom 29.12.2004 Nr. 189-F3 „Über die Inkraftsetzung des Wohnungsgesetzbuches der Russischen Föderation“

sobstvennikov žil`ja) umzuwandeln bzw. zu liquidieren sind. Die Wohnungsbaugenossenschaft Nr. 1160 erfüllt die Voraussetzungen und hat am 09.04.2006 die Umwandlung in eine Wohnungseigentümergeinschaft durch Bestätigung der Satzung beschlossen. Dies erfolgte auch mit der Zielstellung, die rechtlichen Voraussetzungen für das deutsch-russische Pilotprojekt zu erfüllen. Die Wohnungseigentümergeinschaft 1160 ist Rechtsnachfolgerin der Wohnungsbaugenossenschaft Nr. 1160 (WEG 1160). Der Vorstand der WEG 1160 bemüht sich gegenwärtig um die Übertragung des zum Gebäude gehörenden Grund und Bodens.

#### 4.2 Sozialstruktur des Wohngebäudes Industrial`nij Prospekt 11

Wichtige Auskünfte über das Gebäude gibt das Hausbuch der Wohnungsbaugenossenschaft Nr. 1160. Es beinhaltet Mitglieds- und Meldedaten<sup>46</sup> Eingetragen wird außerdem, mit welchem Dokument der Eigentumsnachweis der Wohnung belegt wird, sowie die Wohnungsgröße in m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dem Hausbuch ist die Anzahl der Leistungsempfänger und die Leistungskategorie unter Benennung des nachweisenden Dokuments zu entnehmen. Die Daten sind aufgangsweise und geschossweise erfasst.

Die Anzahl der Wohnungseinheiten des Gebäudes beträgt 214. Angemeldet sind 454 Personen. 271 Personen befinden sich im arbeitsfähigen Alter.<sup>47</sup> Hierbei handelt es sich überwiegend um Arbeiter und Angestellte. Die Anzahl der Lernenden (Schüler und Studenten) beläuft sich auf 44. Im Hause wohnen neun Kinder (im Alter bis zu sieben Jahren), 18 Personen mit geringem Einkommen und 130 Pensionäre. Der Vorstand bezieht diese Daten überwiegend von der Buchhaltung bzw. der im Dienstleistungsbetrieb „Žilkomservis“ eingegliederten Meldestelle. Bei der Anzahl der angemeldeten Bewohner handelt es sich um Angaben der Meldestelle. Die tatsächliche Zahl der im Hause lebenden Personen liegt vermutlich höher. Die Anzahl der offiziell registrierten Arbeitslosen ist dem Vorstand nicht bekannt. Er geht davon aus, dass es auch Bewohner gibt, die in der Arbeitsagentur nicht gemeldet sind, obwohl sie kein Arbeitsrechtverhältnis besitzen.

Die Zahl der Empfänger von Vergünstigungen (l`gotniki) wird mit 107 angegeben. In einem Haushalt können mehrere Leistungsempfänger wohnen. Diese Zahl ist auch nicht identisch mit der Zahl der 130 Pensionäre. Im Hausbuch des Wohngebäudes werden die Leistungsempfänger und die jeweilige Leistungskategorie eingetragen, z.B. die größten Gruppen Veteranen der Arbeit (52) und Invaliden der Arbeit (39) sowie pensionierte Militärangehörige, Teilnehmer am 2. Weltkrieg, Bewohner aus der Blockadezeit u. a. Kategorien. Die Leistungsempfänger erhalten Leistungen gemäß den für die jeweilige Kategorie geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Die anteilig an den Wohnkosten gezahlten Vergünstigungen richten sich nach der Kategorie des Leistungsempfängers und werden anteilig auf unterschiedliche Bezugsgrößen, z.B. Wohnfläche oder Verbrauch, gezahlt. Ab 1.1.2007 werden die Zahlungen direkt auf ein Konto des Leistungsempfängers überwiesen. Der Leistungsempfänger erhält Zahlungen zu den Wohnkosten auf Antrag bei der Stadtverwaltung. Diese zahlt erst anteilig nachdem der Leistungsempfänger die entsprechende Leistung bezahlt hat. Nach Information des Vorstandes wurden im Dezember 2006 von der Stadtverwaltung insgesamt 56.844,50 Rubel (1.672 €) für acht Betriebskostenarten gezahlt, davon für Heizung 18.036,57 Rubel (530,50 €). Die Aussagen zu den Leistungsempfängern und sozial schwachen Haushalten (zehn Haushalte mit einem Einkommen unter 3.500 Rubel / 103 Euro im Monat je Familienmitglied) können erst nach Befragung der Sozialverwaltung konkretisiert werden.

<sup>46</sup> Angaben des Vorstandes der WEG 1160, Stand Dezember 2006

<sup>47</sup> Das Renteneintrittsalter bei Frauen ist auf 55 Jahre und bei Männern auf 60 Jahre festgesetzt.

Der genossenschaftliche Gedanke und die genossenschaftliche Demokratie im Sinne der Traditionen des deutschen Genossenschaftswesens wurden in der russischen Wohnungsbaugenossenschaft nicht gepflegt und genossenschaftliches Zusammenleben nicht praktiziert. Obwohl die Bewohner von Anfang an das Ziel hatten, Eigentümer ihrer Wohnung zu werden und das Genossenschaftsmodell letztendlich allein diesem Zweck diene, ist – ganz ähnlich wie bei den neu gegründeten Wohnungseigentümergeellschaften – nur ein sehr geringes Eigentümerbewusstsein bei den Bewohnern ausgebildet.

### 4.3 Ermittlung des technischen Leistungsbedarfes

#### Technische Eckdaten des Gebäudes

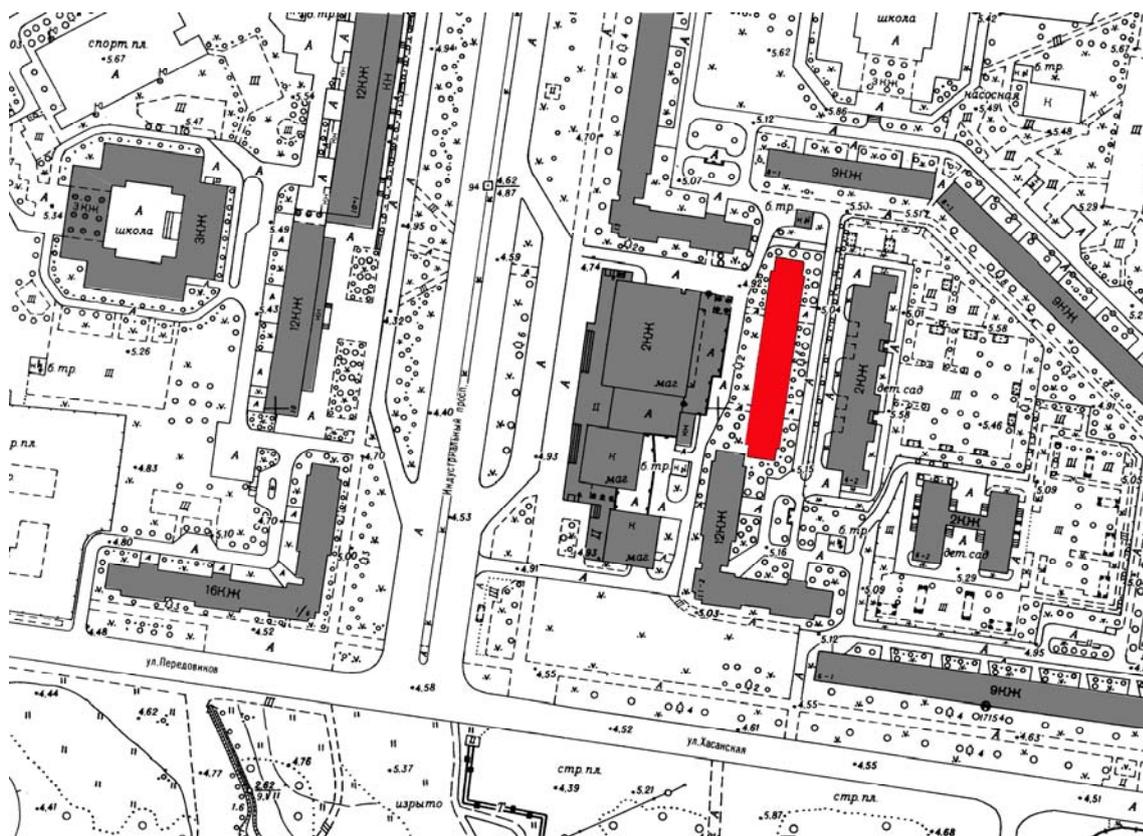
Das Gebäude besteht aus 12 Geschossen, einem Kellergeschoss, einem Dachgeschoß und einem Dachaufbau, der als Maschinenhaus genutzt wird.

Im Erdgeschoß befinden sich neben den Erschließungsflächen und Wohnflächen Räume für Concierge, Kinderwagen- und Müllsammelräume. Dachgeschoss und Dachaufbau dienen als Installationsgeschoß ohne Abstellräume für die Bewohner mit darüber liegendem Maschinenraum für Aufzüge und Lüftung.

Die Erschließung erfolgt über zwei Aufzugsgruppen (jeweils 2 Aufzüge) und zwei Sicherheitstreppehäuser. Je Wohngeschoß gibt es zwei Zugänge zu jeweils einem Achtspänner.

**Tabelle 2: Eckdaten Pilotprojekt**

Bauherr:	Wohnungsbaugenossenschaft 1160
Objekt:	Industrial`nij Prospekt, Haus 11, Korpus 2
Typ:	Plattenbauweise der Bauserie 137, Flachdach
Geschosszahl:	12
Baujahr:	1984
Wohnfläche:	10.758,00 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten:	214, davon 192 2-Zimmerwohnungen und 22 1-Zimmerwohnungen
Durchschnittliche Wohnfläche je WE:	ca. 52 m <sup>2</sup> für eine 2-Zimmerwohnung und ca. 37 m <sup>2</sup> für eine 1-Zimmerwohnung



**Abb. 4: Lageplan des Pilotgebäudes**

Neben den konzeptionellen Überlegungen, die in den einzelnen Etappen durch die Projektbeteiligten erfolgten, wurde gemeinsam versucht, einzelne wichtige Etappen bereits in die Praxis umzusetzen. So wurde die Ermittlung des technischen Leistungsbedarfs und die Grobschätzung der Sanierungskosten (Etappe 2 von November 2005 bis Mai 2006) gemeinsam vom beteiligten Ingenieurbüro IPB.B für Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH, Berlin mit vier jungen russischen Architekt/innen entsprechend den deutschen Praktiken und angepasst auf die russischen Verhältnisse vorgenommen.

Leistungsbedarf und Sanierungskosten bilden die Grundlage für weitere Entscheidungen der WEG 1160 über den tatsächlich auszuführenden Leistungsumfang der energetischen Sanierung unter Berücksichtigung der Finanzierungsmöglichkeiten der Bewohner, der notwendigen finanziellen Unterstützung seitens der Kommune und der Nutzung weiterer Finanzierungsquellen.

Für die im Stadtbild weit verbreitete Bauserie 137 werden technisch fundierte Angaben über den Umfang der tatsächlich erforderlichen Sanierungsmaßnahmen dieses Bautyps und deren Kosten unter Berücksichtigung der Marktpreise vorgelegt.

Zur Ermittlung des Leistungsbedarfs haben die o. g. russischen Architekten und Ingenieure auf Empfehlung der deutschen Seite folgende Unterlagen ausgearbeitet:

- Maßnahmenkatalog der energetischen Sanierung,
- Wärmebedarfsberechnung mit Energieeinsparnachweis,
- Kosten-Grobberechnung nach Gewerken anhand aktueller Marktpreise,
- Bestandspläne und –zeichnungen,

- Muster-Bauablaufplan.

Sie wurden dabei von der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH unterstützt und fachlich durch das IPB.B Ingenieurbüro für Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH angeleitet und betreut. Die deutsche Seite hat den russischen Architekten und Ingenieuren hierzu zwei mehrwöchige Praktika bei den Partnern im Oktober/November 2005 und April/Mai 2006 in Berlin ermöglicht.

Schwierigkeiten bereitete die Erstellung einer exakten Wärmebedarfsberechnung. Vielfach arbeitet das russische System noch mit Versorgungsnormen statt mit konkreten Verbrauchsdaten. Im Juli 2006 unterbreitete die deutsche Seite den Vorschlag, zu Zwecken der Dokumentation des Projekts den Energieverbrauch im Gebäude vor und nach Sanierung zu messen und dafür die entsprechenden Messgeräte zu kaufen und zu montieren. Dieser Vorschlag wurde bisher von der St. Petersburger Seite noch nicht berücksichtigt.

Um eine nachhaltige Verbesserung des Gebäudebestands und damit auch der Wohnverhältnisse zu erreichen, ist eine möglichst konsequente Umsetzung zunächst von energetischen Sanierungsmaßnahmen (vgl. Tab.3) und Maßnahmen, die aufgrund des bautechnischen Zustandes objektiv keinen Aufschub dulden, notwendig.

Die Akzeptanz für diese Erkenntnis ist jedoch gegenwärtig nur schwach auf der russischen Seite ausgeprägt. Praktische Erfahrungen bei der Umsetzung von Gebäudesanierungen gibt es in St. Petersburg nur in sehr geringem Umfang; Projekte zur Komplettsanierung nach bisherigem Kenntnisstand überhaupt nicht. Allenfalls wurden Teilsanierungen – finanziert über den kommunalen Haushalt oder die Wohnungseigentümergeinschaften – durchgeführt.

**Tabelle 3: Maßnahmen der Komplettsanierung von Plattenbaugebäuden**

<b>Komplettsanierung</b> Umfassende Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden einschließlich der zugehörigen haustechnischen Anlagen	
<b>Energierrelevante Maßnahmen</b> + Dach- und Drempeledämmung + zusätzlicher Wärmeschutz der Fassade + Austausch der Fenster + Dämmung der Kellerdecke + Erneuerung der Heizungs- und Warmwasserversorgung + Erneuerung der Lüftungsanlage und ggf. Integration von Wärmerückgewinnungsanlagen	<b>Nicht Energierrelevante Maßnahmen</b> * Dachabdichtung u. ä. * Balkon-/ Loggia-Instandsetzung bzw. Erneuerung * Hauseingangsgestaltung * Treppenhausinstandsetzung * Erneuerung der Sanitärinstallation * Fliesenarbeiten Küche / Bad * Erneuerung der Wohnungseingangstüren
<b>+/- Erneuerung der Elektroinstallation</b>	

Die energetische Sanierung wird weitestgehend am Gemeinschaftseigentum eines Gebäudes (Gebäudehülle, Dach, Fenster, Heizungs- und Lüftungsanlage etc.) durchgeführt. Die Lösung von Problemen am Sondereigentum, d.h. in der Wohnung selbst, (Renovierung der Küchen und Bäder etc.) bleibt den Eigentümern überlassen. Die Frage des Umgangs mit dem Gemeineigentum und die Aufteilung der Verantwortlichkeiten ist in St. Petersburg in der Praxis noch nicht umfassend gelöst worden. Die Bewohner/Eigentümer beginnen erst, sich mit dieser Frage zu beschäftigen. Es besteht weiterhin ein hoher Aufklärungsbedarf über die technischen und wirtschaftlichen Zusammenhänge bei der Sanierung.

Die Umsetzung von Maßnahmenpaketen für die energetische Sanierung unter Gesichtspunkten eines optimalen Kosten-Nutzen-Verhältnisses wird bisher in St. Petersburg nicht praktiziert. Die im Rahmen des Projektes dafür entwickelten Ansätze führten bei den Projektpartnern zu der Einsicht, dass hier weder mit föderalen oder kommunalen Mitteln noch mit den Mitteln der Bewohner allein große Fortschritte erzielt werden können.

Eine Reduzierung des Paketes der energetischen Sanierungsmaßnahmen ist unter technischen, aber auch finanziellen Aspekten nicht zu empfehlen.

Es ist vielmehr notwendig, dass es notwendig ist, eine auf die lokalen Verhältnisse angepasste Sanierungsvariante zu erarbeiten und zu realisieren. Eine abschließende Einigung zum Umfang des Maßnahmenpaketes konnte bisher nicht erzielt werden.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Dämmung der Fassade zum Wärme- und Witterungsschutz;
- Dämmung der Kellerdecke und der Decke über dem 12. OG;
- Erneuerung aller Fenster zur Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes;
- Erneuerung der Balkone und Loggien zur Gewährleistung der Standsicherheit und zur Verbesserung der Wohnqualität;
- Erneuerung des Hauseingangs- und Hofausgangsbereiches zur besseren funktionalen Nutzung;
- Instandsetzung der Treppenhäuser;
- Einbau von einbruchsicheren WE- Türen;
- Erneuerung der haustechnischen und elektrotechnischen Anlagen einschließlich Küche und Bad.

Die Entwurfsplanung erfolgte anhand von Projektunterlagen des St. Petersburger Planungsbüros Leninprojekt sowie selbst erhobener Daten (Aufmass und haustechnische Bestandsaufnahme / Inaugenscheinnahme). Bestandspläne und eine Fotodokumentation wurden erstellt. Eine baustoffliche Untersuchung, Schallschutz- und Feuchtigkeitsgutachten sowie ein Wärmeschutznachweis müssen zu einem späteren Zeitpunkt zur Überprüfung der Angaben durchgeführt sowie werden.

Für die aus deutscher Sicht objektiv notwendigen Maßnahmen für die Instandsetzung und Sanierung des Gebäudes wurden Baukosten in Höhe von 2.408.666 Euro ermittelt. Die Baunebenkosten (13,5 Prozent) betragen 325.170 Euro.<sup>48</sup> Die Gesamtkosten belaufen sich unter Berücksichtigung der Lohn- und Materialkosten in Russland auf 2.733.836 Euro. Dies entspricht ca. 65 Prozent der deutschen Baukosten für ein vergleichbares Gebäude.<sup>49</sup>

Die Sanierungskosten betragen somit ca. 254 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und für eine typische 2-Zimmerwohnung (52 m<sup>2</sup>) rund 13.200 Euro und für eine typische 1-Zimmerwohnung (ca. 37m<sup>2</sup>) ca. 9.398 Euro. Das rechnerische Mittel für die Wohnfläche einer Wohnung (ohne Balkonflächen) ist 50,27 m<sup>2</sup>, was Sanierungskosten von 12.768 Euro entspricht.

Die tatsächlichen Baukosten können erst im Ergebnis einer praktischen Ausschreibung ermittelt werden. Für komplexe Sanierungsvorhaben sind in Russland gegenwärtig keine verlässlichen Angaben zu den tatsächlichen Baukosten vorhanden.

---

<sup>48</sup> Diese Baunebenkosten in Höhe von 13,5 Prozent (325.170 Euro) sind auch für die optimierte Modellrechnung (Tabelle 7) beibehalten worden, da in einem ersten Projekt von einem erhöhten Vorbereitungs- und Projektbetreuungsaufwand ausgegangen werden muss.

<sup>49</sup> Relation ermittelt von IPB.B Ingenieurbüro für Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH und russischen Architekten unter Berücksichtigung der Lohn- und Materialkosten in Russland und Deutschland.

Zur besseren Veranschaulichung der Verteilung der Baukosten werden diese in der folgenden Tabelle für das Wohnungs- (Sonder-) und für das Gemeinschaftseigentum getrennt ausgewiesen. Das Gemeinschaftseigentum sollte möglichst vollständig modernisiert werden. Für das Wohnungseigentum wird empfohlen, die Entscheidung über den Umfang der Sanierungsmaßnahmen mit Ausnahme der durch die Wohnung verlaufenden Rohrleitungen den Eigentümern zu überlassen.

**Tabelle 4: Baukostenschätzung <sup>50</sup>; (Umrechnungskurs 1Euro = 34 Rubel).**

	Gesamtkosten	davon Gemeinschaftseigentum		davon Wohnungseigentum	
	[Brutto;Euro]	%	Euro	%	Euro
Baukosten Wohnen	2.408.666	Ca.45%	1.093.619	Ca.55%	1.315.048
Baukosten Gewerbe	0,00		0,00		0,00
Baukosten Gesamt	2.408.666	Ca.45%	1.093.619	Ca.55%	1.315.048
Baunebenkosten <span style="float:right">13,5 % der Baukosten</span>	325.170	Ca.45%	147.638	Ca.55%	177.532
<b>Gesamtkosten (Bau- und Baunebenkosten)</b>	<b>2.733.836</b>	<b>Ca.45%</b>	<b>1.241.257</b>	<b>Ca.55%</b>	<b>1.492.579</b>

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

**Tabelle 5: Baukostenschätzung unterteilt nach Gemeinschafts- und Wohnungseigentum (ohne Nebenkosten); (Umrechnungskurs 1 Euro = 34,4699 Rubel)**

Maßnahme	ohne NK	Baukosten in Euro	Baukosten in Rubel	Gemeinschaftseigentum		Wohnungseigentum	
				%	in Euro	%	in Euro
1	Dach	39.005	1.344.502	100%	39.005	0%	0,00
2	Fassade	300.005	10.341.172	100%	300.005	0%	0,00
3	Balkone	258.869	8.923.221	16%	41.197	84%	217.672
4	Hauseingangsbereich	19.573	674.681	100%	19.573	0%	0,00
5	Treppenraum und Eingang	149.482	5.152.662	100%	149.482	0%	0,00
6	Keller / Installationsgeschoss	45.521	1.569.109	100%	45.521	0%	0,00
7	WE-Fenster	230.655	7.950.678	1%	2.295	99%	228.360
8	WE-Türen	74.900	2.581.803	0%	0,00	100%	74.900
9	Grundrissänderung	28.940	997.562	0%	0,00	100%	28.940
10	Wohnungssanierung	175.694	6.056.172	0%	0,00	100%	175.694
11	Sanitär	435.490	15.011.340	56%	242.890	44%	192.600
12	Heizung	190.830	6.577.910	34%	65.730	66%	125.100
13	Lüftung	133.752	4.610.421	54%	71.570	46%	62.182
14	Elektroanlage	290.450	10.011.811	28%	80.850	72%	209.600
15	Außenanlage	35.500	1.223.685	100%	35.500	0%	0,00
<b>Summe</b>		<b>2.408.666</b>	<b>83.026.731</b>		<b>1.093.619</b>		<b>1.315.048</b>

In der Entwurfsplanung ist eine Baubeschreibung für die einzelnen Gewerke erarbeitet worden. Auf diese soll hier nicht detailliert eingegangen werden. Einige Einzelheiten sind jedoch anzumerken:

Die Fenster in den einzelnen Wohnungen gehören in Russland zum Wohnungseigentum. In der Praxis ist es weit verbreitet, dass Wohnungseigentümer die Fenster ihrer Wohnung in Eigeninitiative und ohne Zustimmung der Wohneigentümergeinschaft austauschen.

<sup>50</sup> Quelle: IPB.B Ingenieurbüro für Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH und russische Architekten, November 2005

Bautechnisch ist dies nicht optimal. Ein nicht mit der Fassadendämmung einhergehender Fensteraustausch kann zu Feuchtigkeitsproblemen und auch Schimmel führen. Bauschäden sind hier die Folge. Die Qualität und die Montage der ausgetauschten Fenster sind vielfach nicht zufrieden stellend. Neue Wärmebrücken entstehen und der Eigentümer ist gegebenenfalls gezwungen, bei einer späteren Sanierung seine Fenster noch einmal auszutauschen.

Die Balkone und Loggien weisen erhebliche Bauschäden auf. Es wird vermutet, dass auch statische Probleme vorhanden sind. Ohne zusätzliche Gutachten kann diese Frage jedoch nicht abschließend beantwortet werden. Bei Maßnahmen an den Balkonen verlangen die Bewohner zumeist eine Balkonverglasung. Deutsche Erfahrungen zeigen, dass insbesondere neue (zumeist geschlossene Balkone mit entsprechender Verglasung) sehr gut von den Bewohnern angenommen werden. Die hohen Investitionskosten stellen jedoch ein Problem dar. Anbieter entsprechender Systeme gibt es bisher in Russland kaum.

Neben der Unterteilung der Sanierungsmaßnahmen in Wohnungs- und Gemeinschaftseigentum wurde für die Baukostenschätzung auch eine Unterteilung in energierelevante und nichtenergierelevante Maßnahmen vorgenommen (vgl. Tab.6), auf die sich die weitere Diskussion kommunaler und föderaler Förderoptionen stützen kann. Darüber hinaus wird dargestellt, welche energiesparenden Maßnahmen das Gemeinschafts- und welche das Wohnungseigentum betreffen.

**Tabelle 6: Baukostenschätzung unterteilt nach energiesparenden und nichtenergierelevanten Maßnahmen;  
(Umrechnungskurs 1 Euro = 34 Rubel)**

Maßnahme	ohne NK	Energiesparende Maßnahmen		Nichtenergierelevante Maßnahmen		
		Kosten	%	Euro	%	Euro
1	Dach	39.005	0%	8.963	100%	30.042
2	Fassade	300.005	100%	300.005	0%	0,00
3	Balkone	258.869	0%	0,00	100%	258.869
4	Hauseingangsbereich	19.573	0%	0,00	100%	19.573
5	Treppenraum und Eingang	149.482	0%	0,00	100%	149.482
6	Keller / Installationsgeschoss	45.521	42%	19.119	58%	26.402
7	WE-Fenster	230.655	100%	230.655	0%	0,00
8	WE-Türen	74.900	0%	0,00	100%	74.900
9	Grundrissänderung	28.940	0%	0,00	100%	28.940
10	Wohnungssanierung	175.694	0%	0,00	100%	175.694
11	Sanitär	435.490	46%	200.325	54%	235.165
12	Heizung	190.830	100%	190.830	0%	0,00
13	Lüftung	133.752	100%	133.752	0%	0,00
14	Elektroanlage	290.450	0%	0,00	100%	290.450
15	Außenanlage	35.500	0%	0,00	100%	35.500
	Summe	2.408.666		<b>1.083.649</b>		<b>1.325.017</b>
	Summe inkl. Nebenkosten	Euro	2.733.836		<b>1.229.941</b>	<b>1.503.895</b>
	Summe inkl. Nebenkosten	RUB	92.950.434		<b>41.818.011</b>	<b>51.132.423</b>

Hohe Energieeinsparungen lassen sich nur durch möglichst komplexe und aufeinander abgestimmte Maßnahmenpakete erzielen. In einem Pilotprojekt sollte in jedem Fall eine hohe Energieeinsparung erzielt durch ein optimales Sanierungspaket im Vordergrund stehen. Zur Optimierung der Gesamtkosten wurde in einem weiteren Schritt untersucht, welche nichtenergierelevanten Maßnahmen unabdingbar sind. Der Verzicht auf die Erneuerung der

Wohnungseingangstüren, die Wohnungssanierung, Grundrissänderungen (zur Optimierung der Grundrisse in 1-Zimmerwohnungen) sowie Kürzungen bei den Sanitär- und Elektroanlagen ergibt reduzierte Gesamtkosten, die in der nächsten Tabelle dokumentiert sind.

**Tabelle 7: Baukostenschätzung unterteilt nach energiesparenden und obligatorischen nichtenergierelevanten Maßnahmen;  
(Umrechnungskurs 1 Euro = 34 Rubel)**

Maßnahme	ohne NK	Kosten	Energiesparende Maßnahmen	Obligatorische Nichtenergierelevante Maßnahmen
			Euro	Euro
1	Dach	39.005	8.963	30.042
2	Fassade	300.005	300.005	0,00
3	Balkone	258.869	0,00	258.869
4	Hauseingangsbereich	19.573	0,00	19.573
5	Treppenraum und Eingang	149.482	0,00	149.482
6	Keller / Installationsgeschoss	45.521	19.119	26.402
7	WE-Fenster	230.655	230.655	0,00
8	WE-Türen	0,00	0,00	0,00
9	Grundrissänderung	0,00	0,00	0,00
10	Wohnungssanierung	0,00	0,00	0,00
11	Sanitär	323.140	200.325	122.815
12	Heizung	190.830	190.830	0,00
13	Lüftung	133.752	133.752	0,00
14	Elektroanlage	124.894	0,00	124.894
15	Außenanlage	35.500	0,00	35.500
	Summe	<b>1.851.226</b>	<b>1.083.649</b>	<b>767.576</b>
	Nebenkosten (13,5 % auf Gesamtsumme Tabelle 4)	Euro 325.170	190.224	134.946
	Summe inkl. Nebenkosten	Euro <b>2.176.396</b>	<b>1.273.873</b>	<b>902.523</b>
	Summe inkl. Nebenkosten	RUB <b>73.997.464</b>	<b>43.311.682</b>	<b>30.685.748</b>

Die Sanierungskosten dieser optimierten Variante betragen somit 202,30 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und für eine 2-Zimmerwohnung (52 m<sup>2</sup>) rund 10.520 Euro und für eine 1-Zimmerwohnung (ca. 37m<sup>2</sup>) ca. 7.485 Euro. Für eine Durchschnittswohnung (50,27m<sup>2</sup>) betragen die Sanierungskosten 10.170 Euro.

In diesem Zusammenhang erscheint es notwendig, auf die gegenwärtigen Neubaupreise für eine Vergleichswohnung mit 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu verweisen. Nach Angaben des Komitees für Wirtschaft St. Petersburgs liegen die reinen Baukosten bei ca. 700 Euro/m<sup>2</sup> (35.200 Euro/Wohnung). Die kompletten Sanierungskosten liegen verglichen mit diesen Baukosten bei ca. einem Drittel und wie die folgende Übersicht verdeutlicht, bei den Verkaufspreisen deutlich darunter.

**Tabelle 8: Vergleich Preise für Neubau und Sanierung einer Wohnung mit 50m<sup>2</sup> Wohnfläche in St. Petersburg**

	Neubaupreise je m <sup>2</sup> Wohnfläche (in Euro)	Neubaupreise je 50m <sup>2</sup> - Wohnung (in Euro)	Im Vergleich dazu Sanierungskosten (in Prozent)
Reine Baukosten (Selbstkosten)	700	35.200	<b>36</b>
Einfacher Standard; Klasse „C“	900-1.500	45.250-75.405	<b>&lt; 28</b>
Mittlerer Standard, Klasse „B“	1.500-2.250	75.405-113.100	<b>&lt; 17</b>
Luxusstandard, Klasse „A“	2.250-7.690	113.100-386.500	<b>&lt; 11</b>

Neben der dringenden technischen Notwendigkeit, die bestehenden Gebäude nicht nur „kosmetisch“ sondern nachhaltig zu sanieren, liegen die Kostenvorteile der Sanierung gegenüber dem Neubau auf der Hand. Nicht nur bei neuen Siedlungen am Stadtrand kommen zu den Neubaupreisen die notwendigen Infrastrukturkosten für die Anbindung der neuen Gebäude hinzu. Vom wirtschaftlichen Standpunkt gesehen, gibt es keine Alternative dazu, der Sanierung des Gebäudebestandes in der russischen Politik eine ebensolche Bedeutung wie dem notwendigen Neubau von Wohnungen beizumessen.

#### Weiterer Analysebedarf:

1. Zustand als Grundlage für die Diskussion der durchzuführenden Maßnahmen.
2. Erstellung von konkreten Leistungsverzeichnissen und Durchführung einer Ausschreibung zur Konkretisierung der Marktpreise.
3. Durchführung von Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zur Umsetzung von technischen Maßnahmen / Teil- und Komplettlösungen im Zusammenhang mit den Kosten.

#### Diskussionsthemen:

1. Welcher Leistungsbedarf wird von Bewohnern und Stadtverwaltung St. Petersburg als objektiv notwendig eingeschätzt und akzeptiert (Grundlage für die Anforderungen an die Finanzierung dieses Leistungsbedarfes)?
2. Wie wird der technische Leistungsbedarf für Sanierungsvorhaben künftig ermittelt?
3. Welche Qualitätsanforderungen, auch unter dem Gesichtspunkt, die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der Maßnahmen zu garantieren, werden an die durchzuführenden Maßnahmen gestellt und wie werden diese kontrolliert?

#### Optimierungsaufgabe:

1. Definition des technisch optimalen Maßnahmenpaketes bzw. auch von technisch optimierten Teillösungen für eine nachhaltige Verbesserung des Gebäudezustandes und die optimale Reduzierung künftiger Aufwendungen für die Reparatur und Instandhaltung des Gebäudes.
2. Möglichkeiten zur Einbeziehung von Unternehmen und Planungsinstituten.
3. Information an die Bewohner zur Erläuterung der technischen Zusammenhänge, der Kosten und der Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen.

#### 4.4 Finanzierung des Sanierungsvorhabens

Entscheidend für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen am Gebäude sind die Finanzierungsmöglichkeiten der Wohnungseigentümer / Mieter in Abhängigkeit von der Höhe ihres verfügbaren Einkommens, der Wohnkosten und vorhandener Sicherheiten.

Als verfügbares Einkommen ist das Einkommen zu verstehen, das dem Bewohner nach Abzug von Steuern und Sozialabgaben zur Verfügung steht. Weiterhin müssen die typischen Wohnkosten VOR Sanierung berücksichtigt werden. Aus diesen Angaben lässt sich der durchschnittlich verfügbare Finanzierungsspielraum für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ermitteln.

Hieraus lässt sich ableiten, welche Möglichkeiten der Eigen- oder Kreditfinanzierung gegeben sind. Um beurteilen zu können, ob die Eigentümer / Mieter die Kosten einer kreditfinanzierten energetischen Sanierung tragen können, müssen die monatlichen Zins- und Tilgungszahlungen zum Einkommen der Haushalte in Beziehung gesetzt werden. Die durch die Sanierung eingesparten Energiekosten erhöhen letztendlich den verfügbaren Finanzierungsspielraum eines Haushaltes.

Hinter den Durchschnittseinkommen der Haushalte verbergen sich erhebliche Einkommensunterschiede. Um beurteilen zu können, ob die Bewohner die finanzielle Belastung einer Kreditfinanzierung tragen können, reicht eine Analyse auf der Grundlage von Durchschnittseinkommen nicht aus. Notwendig sind vielmehr auch Informationen über die Einkommensverteilung der Haushalte. Für das Pilotgebäude war es dem Vorstand der WEG 1160 zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht möglich, exakte Angaben zu diesen Eckdaten zu machen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass zu einem späteren Zeitpunkt in Verbindung mit der Diskussion der Finanzierung und bei verbessertem Informationsstand der Bewohner über das Projekt und seine Details, verlässlichere Angaben ermittelt werden können.

##### Verfügbares Einkommen

Laut Mitteilung des Wirtschaftskomitees St. Petersburg betrug das durchschnittliche Einkommen Ende 2006 370 Euro<sup>51</sup> (im November 2003 lag es bei 215 Euro). Die durchschnittliche Pension in St. Petersburg betrug zum 1.7.2005 77 Euro. Diese Relation zwischen Einkommen und Pensionen weist bereits eine erhebliche Spanne auf.

Exakte Feststellungen zur Einkommenssituation der Bewohner können nicht gemacht werden. Indirekte Schlussfolgerungen wären aus den Berufsangaben mit den dazugehörigen typischen Einkommen der Bewohner möglich. Die Existenz „schwarzer Einkommen“ erschwert die Abschätzung zusätzlich. Zunächst kann davon ausgegangen werden, dass die WEG 1160 den typischen Mix von Einkommen eines Großsiedlungsplattenbaus aufweist. Nach Einschätzung des Vorstandes der WEG 1160 sind ca. die Hälfte der Bewohner bedürftig, d.h. bei diesen Bewohnern werden keine finanziellen Reserven nach der Befriedigung ihrer Grundbedürfnisse gesehen. Die weiter steigenden Lebenshaltungskosten, darunter für Wohnen, sind für die Bewohner eine Belastung bzw. auch Bedrohung, in Armut zu fallen. Die andere Hälfte der Bewohner verfügt währenddessen über durchschnittliche und überdurchschnittliche Einkommen.

---

<sup>51</sup> Sergeev: Vorsitzender des Komitees für Wirtschaft der Regierung St. Petersburgs anlässlich der Präsentation der St. Petersburg Wirtschaft in Berlin am 29.09.2006

### Typische Wohnkosten

Im Allgemeinen variieren die typischen Wohnkosten vor Sanierung bei den industriell gefertigten Gebäudetypen der Baujahre 1950 bis 1990 länderübergreifend relativ wenig.

Bei der durchgeführten beispielhaften Erfassung der Wohnkosten wurde festgestellt, dass Großsiedlungen in Plattenbauweise über typische Wärmeversorgung in Form von zentraler Beheizung und zentraler Warmwasserversorgung über Fernwärme verfügen.<sup>52</sup>

**Tabelle 9: Wohnkosten pro Monat im Pilotprojekt in St. Petersburg (2-Zimmerwohnung, 52 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Personen Haushalt ohne staatliche Vergünstigungen (I'goty)<sup>53</sup>:**

Abrechnungszeitpunkt	Gesamtwohnkosten inkl. Telefonanschluss und Elektro (in Rubel)	Gesamtwohnkosten und Elektro in Euro (Telefonanschluss und Elektro)	davon für Fernwärme und Warmwasser (in Euro)	Kosten für Warmwasser und Heizwärme je m <sup>2</sup> Wohnfläche (in Euro)
Januar 2005	1.559,87	45,88 (12,76)	21,99	0,42
Januar 2006	2.222,82	65,38 (15,68)	24,73	0,73
Januar 2007	2.995,11	88,10 (20,41)	28,44	0,84

Legt man den aktuellen Liefervertrag für Warmwasser und Heizung für das Gebäude der WEG 1160 zugrunde, so ist die Summe der durch die Eigentümer zu zahlenden Warmwasser- und Heizkosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche geringer, als die im Liefervertrag mit dem Energieversorgungsunternehmen genannte jährliche Gesamtsumme (77.946 Euro). Die Ursache für diesen Widerspruch konnte nicht ermittelt werden und ist auch dem Vorstand nicht bekannt.

Die Relation der Wohnkosten zum verfügbaren Haushaltseinkommen lässt sich nicht exakt bestimmen, da die tatsächlichen Haushaltseinkommen wie oben beschrieben nicht genau bekannt sind. Bezogen auf das monatliche Durchschnittseinkommen von rund 370 Euro in St. Petersburg betragen die Wohnkosten etwa 24 Prozent bei Haushalten mit einem Durchschnittseinkommen und 12 Prozent bei Haushalten mit zwei Durchschnittsverdienern.

Die Zahlungen von staatlichen Zuschüssen zu den Wohnkosten beginnen, sobald die Wohnkosten 22 (ab 2007: 18) Prozent des Haushaltseinkommens überschreiten. Angaben über die genaue Anzahl der im Pilotgebäude betroffenen Haushalte sind nicht verfügbar.

### Durchschnittlich verfügbarer Finanzierungsspielraum für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen

Gegenwärtig kann keine abschließende Aussage zum tatsächlich durchschnittlich verfügbaren Finanzierungsspielraum der Eigentümer im Pilotgebäude getroffen werden.

<sup>52</sup> In einem derzeit laufenden Projekt (EU-Interreg IIIB Projekt: BEEN Baltic Energy Efficiency Network for the building stock<sup>52</sup>) wurden die typischen Wohnkosten für die baltischen Länder, Polen und Ostdeutschland beispielhaft ermittelt. Die Wohnkosten (vor Sanierung) in diesen Ländern weisen zwar erhebliche Unterschiede in den absoluten Beträgen auf (umgerechnet rund 47 bis 280 Euro je Wohneinheit)<sup>52</sup>, liegen aber in Relation zu den durchschnittlichen verfügbaren Haushaltseinkommen auf einem ziemlich einheitlichen Niveau von 15 bis 17 Prozent. Lediglich in Polen liegen die Wohnkosten im Verhältnis zu den Einkommen offenbar deutlich höher.

<sup>53</sup> Angaben vom Vorstand der WEG 1160, Dezember 2006. Es handelt sich hierbei um kalkulatorische Angaben auf der Grundlage aktueller monatlicher Betriebskostenabrechnungen.

Weitere Analysen der tatsächlichen Haushaltseinkommen und auch der Bewirtschaftungskosten sind notwendig.

Wenn man unterstellt, dass die durchschnittlichen Wohnkosten nach Sanierung nicht mehr als 25 Prozent der durchschnittlich verfügbaren Haushaltseinkommen betragen sollten, besteht in osteuropäischen EU-Ländern ein durchschnittlicher Umlagespielraum von ca. 25 Euro je WE und Monat.<sup>54</sup>

Der Vorstand der WEG 1160 gab an, dass ein Betrag von rund drei Euro je Wohneinheit (ca. 2 Rubel/m<sup>2</sup>) monatlich von allen Haushalten für die Bildung einer Instandsetzungsrücklage bereitgestellt wird (Beschluss aus dem Jahre 2006). Dies entspricht einer Rücklage von ca. 3 Euro je Wohnung im Monat bzw. von ca. 633 Euro im Monat bzw. 7.596 Euro im Jahr für das Gebäude.

Zusätzlich zahlen die 214 Haushalte monatlich eine Instandhaltungsumlage für laufende Reparaturen in Höhe von 3,60 Rubel/m<sup>2</sup> (entspricht etwa 1.139 Euro im Monat bzw. 13.668 Euro im Jahr).

Gegenwärtig geht der Vorstand davon aus, dass die Eigentümer keinen zusätzlichen Finanzierungsspielraum für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen haben bzw. zunächst nicht bereit sind, zusätzliche Rücklagen zu bilden. Diese Aussage weist darauf hin, dass eine umfangreiche Informationsarbeit in Zukunft notwendig sein wird, um den Bewohnern die Vorteile der Sanierung bezogen auf eine nachhaltige Bewirtschaftung ihres Gebäudes zusammen mit den technischen, finanziellen und sonstigen Aspekten aufzuzeigen und ihre Bereitschaft zur finanziellen Beteiligung zu erhöhen.

### Heizkostensparnis

Die Heizwärmekosten in einer 2-Zimmerwohnung im Pilotprojekt betragen rund 15 Euro im Monat (oder 180 Euro jährlich).<sup>55</sup>

Zum Vergleich kann man als verallgemeinernde Orientierungsgröße für die Heizwärmekosten (ohne Warmwasser) **VOR** Sanierung in durchschnittlichen Wohnungen in Plattenbauten (bei ca. 50 bis 58 m<sup>2</sup> je Wohneinheit) ansetzen:

- 20 Euro je Wohneinheit im Monat (oder 240 Euro jährlich) in den baltischen EU-Ländern bei fast doppelt so hohen Fernwärmepreisen und
- 40 Euro je Wohneinheit im Monat oder 480 Euro jährlich in Ostdeutschland.<sup>56</sup>

Diese Heizkosten kann man mit einem optimalen kostengünstigen Paket energiesparender Maßnahmen (bestehend aus Wärmedämmung, neuen Fenstern und Modernisierung der Heizungsanlage) halbieren. Wie dieses Maßnahmenpaket im Einzelnen aussieht und was es kostet, siehe Punkt 4.3. Im Pilotprojekt in St. Petersburg sind darüber hinaus die Wärmedämmung der Warmwasserleitungen, der Einbau verbrauchssparender Armaturen sowie die verbrauchsbezogene Abrechnung für Warmwasser vorgesehen.

<sup>54</sup> Vgl. [www.been-online.net](http://www.been-online.net)

Die Erfahrungen haben gezeigt, dass für Plattenbauten in Ostdeutschland ein durchschnittlicher Finanzierungsspielraum in Höhe von 172 Euro je Wohneinheit und Monat, welcher die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen in Höhe von ca. 25.000 Euro je Wohneinheit ermöglichte, zur Verfügung steht. Die in Plattenbauten realisierten Maßnahmen hatten durchschnittlich tatsächlich einen Umfang von ca. 20.000 Euro je Wohneinheit. Etwa 8.500 Euro je Wohneinheit entfielen dabei auf energiesparende Maßnahmen. Da die sanierten Plattenbauwohnungen in Ostdeutschland zu über 95 Prozent Mietwohnungen sind, sind die Sanierungsumlagen in den Mieten enthalten, ohne dass ihre Finanzierung direkt ausgewiesen ist. Insgesamt betragen die Mieten nach Sanierung durchschnittlich ca. 25 Prozent der Haushalts-Nettoeinkommen und in den monatlichen Mieten sind etwa 135 Euro je Wohneinheit als Finanzierungskosten für Sanierungsmaßnahmen enthalten.

<sup>55</sup> Vgl. Tabelle 9. Die Betriebskostenrechnung weist für Heizung einen Betrag von rund 15 Euro aus.

<sup>56</sup> Die genannten Werte wurden im Rahmen des BEEN-Projektes ermittelt. Vgl. Fußnote 51.

Eine reale Erfassung der gelieferten Heizwärme und Warmwasser am Gebäude bzw. eine individuelle Heizkostenabrechnung existieren bisher nicht. Es ist geplant, den Verbrauch künftig während der Heizperiode monatlich mit einem zentralen Gebäudeverbrauchszähler zu erfassen.

Für das Modellprojekt in St. Petersburg wurde rechnerisch ein Verbrauch für Heizwärme und Warmwasser von rund 385 kWh je m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Die Grundlage für diese Berechnung bildete die ab 2007<sup>57</sup> vertraglich vereinbarte Jahresmenge von 4.420,966 MWh. Die rechnerisch ermittelten Kosten für Heizenergie im Pilotgebäude in St. Petersburg betragen ca. 0,017 Euro (0,593 Rubel) je kWh. Sie sind damit erheblich geringer als in Deutschland und auch in den baltischen Ländern.

Für die Abschätzung der Refinanzierungsspielräume (= erzielbare Heizkosteneinsparungen) aus energiesparenden Maßnahmen ist es sehr wichtig, die Größenordnung der real in der Praxis erzielbaren Heizkosteneinsparungen möglichst zutreffend einschätzen zu können. Wenn nur theoretische Berechnungen des Wärmebedarfs VOR und NACH Sanierung durchgeführt werden, ergeben sich oft unrealistisch hohe Einsparpotenziale, die in der Praxis nicht erreicht werden. Die Erfahrungen haben bestätigt, dass z.B. für typische Plattenbauten in Deutschland und Lettland die Heizkostenverbrauchswerte VOR Sanierung bei ca. 150 bis 155 kWh je m<sup>2</sup> jährlich liegen und dass mit dem vollen Paket energiesparender Maßnahmen (Wärmedämmung, neue Fenster und Heizungsanlagenmodernisierung) Einsparungen im Heizenergieverbrauch von etwa 75 bis 80 kWh/m<sup>2</sup> erzielt werden konnten.<sup>58</sup>

Die für das Pilotprojekt tatsächlich erzielbaren Einsparungen könnten nach einer vorläufigen Berechnung der IPB.B Ingenieurbüro für Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH bei rund 60 Prozent (385 vor Sanierung zu 155 kWh je m<sup>2</sup> Wohnfläche nach Sanierung im Jahr) liegen. Wird die Einsparung auf der Grundlage des lt. Liefervertrag an den Energieversorger zu zahlenden Betrages ermittelt, dann beträgt sie rund 19 Euro je Wohnung (50 m<sup>2</sup> Wohnfläche) im Monat.<sup>59</sup> Diese Annahme bildet die Grundlage für den Finanzierungsspielraum der Eigentümer in den Finanzierungsmodellen. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass sich in den Unterlagen ein rechnerischer Widerspruch zwischen der Liefermenge für das Gebäude und der durch die einzelnen Haushalte zu zahlenden Beträge findet (vgl. S. 40).<sup>60</sup>

Von diesen Einsparungen müssen nach der Sanierung zusätzlich die Aufwendungen für die verbrauchsgerechte Abrechnung abgezogen werden. Diese liegen ca. bei 10-20 Prozent der erzielbaren Einsparungen, d.h. 1,90 bis 3,80 Euro im Monat. Für die folgenden Annahmen wird von Kosten in Höhe von 2,00 Euro je Wohnung und Monat für die Verbrauchsabrechnung ausgegangen. Die geschätzten Einsparungen betragen somit monatlich rund 17 Euro. Bei weiter steigenden Energiepreisen ist davon auszugehen, dass die erzielbare Ersparnis infolge einer energetischen Sanierung für die Bewohner anwachsen wird. Im Pilotgebäude sind in den letzten zwei Jahren die Heizwärmekosten bereits um mehr als 25 Prozent gestiegen.

---

<sup>57</sup> Mitteilung des Vorstandes der Wohnungsgenossenschaft Nr. 1160. Berechnung durch IPB.B Ingenieurbüro für Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH auf der Grundlage eines deutschen Vergleichsobjektes und entsprechend angepasst auf die St. Petersburger Klimabedingungen.

<sup>58</sup> IWO: Dokumentation eines Berliner Sanierungsprojektes sowie acht lettisch-deutscher Pilotprojekte

<sup>59</sup> Die Einsparung beträgt unter Berücksichtigung der in Tabelle 9 zugrunde gelegten aktuell zu zahlenden Beträge für Heizung und Warmwasser (28,44 Euro/Monat) rund 17 Euro je durchschnittliche Wohneinheit im Monat. Es wird hier zunächst vom höheren, auf der Grundlage des Liefervertrages ermittelten Wert von 19 Euro ausgegangen.

<sup>60</sup> Diese Differenz könnte auf die vormaligen Abrechnungsmodalitäten zurückzuführen sein: Nach den alten Tarifen wurden die Warmwasserkosten pauschal pro Kopf umgelegt und die Heizkosten pauschal pro Fläche unter Berücksichtigung von eventuellen Vergünstigungen (l'goty) für einzelne Haushaltsmitglieder.

### Gegenwärtiger Finanzierungsspielraum in der WEG 1160

Die potentielle Energieeinsparung in Höhe von 17 Euro je Wohneinheit ergibt zusammen mit dem nach Angabe des Vorstandes der WEG 1160 vorhandenen Finanzierungsspielraum der Bewohner im Pilotprojekt in Höhe von ca. drei Euro je Wohneinheit (aktuelle Instandsetzungsrücklage s.o.) einen Finanzierungsspielraum von insgesamt rund 20 Euro (680 Rubel) im Monat.

Der tatsächliche Finanzierungsspielraum schwankt in Abhängigkeit der jeweiligen Haushaltseinkommen und der Wohnungsgröße.

Wenn man unterstellt, dass die durchschnittlichen Wohnkosten nach Sanierung (Wohnkosten plus Sanierungskosten minus Ersparnis für Heizwärme- und Warmwasserkosten) nicht mehr als 25 Prozent der durchschnittlich verfügbaren Haushaltseinkommen betragen sollten, ergeben sich für die WEG 1160 folgende beispielhafte Konstellationen:

**Tabelle 10: Möglicher Finanzierungsspielraum für Sanierungen bezogen auf durchschnittliche Einkommen in einem 3-Personenhaushalt pro Monat**

Haushalt (Typ)	Haushaltseinkommen (Betrag in Euro); in Klammern: Anteil in Prozent der gegenwärtigen Wohnkosten aus Tabelle 8, Januar 2007 i. H. v. 88,10 Euro)	Finanzierungsspielraum für Sanierung * (Differenz zu Spalte 2 in Prozent); in Euro	Möglicher Finanzierungsspielraum (Spalte 3 zuzüglich tatsächlicher Finanzierungsspielraum lt. Vorstand WEG 1160 i. H. v. 20 Euro); in Euro
1 Durchschnittsverdiener	370 (23,8)	4,4 (1,2)	24,40
2 Durchschnittsverdiener bzw. 1 Doppelverdiener	740 (12)	96,90 (13)	116,90
1 Verdiener mit dreifachem Durchschnittseinkommen	1110 (8)	189,40 (17)	209,40

\* Differenz zwischen gegenwärtigem Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen und zumutbaren Anteil in Höhe von 25 Prozent des Haushaltseinkommens.

Rentnerhaushalte sind nicht in der Lage, bei ausschließlichem Renteneinkommen zusätzliche Belastungen zu tragen.

Subjektbezogene Subventionen könnten eine Art investives Wohngeld sein. Das russische Wohngeld bezieht sich jedoch bisher nur auf laufende kommunale Dienstleistungen und als einziges investives Element auf eine geringe Instandsetzungsrücklage.

Für das Pilotprojekt in St. Petersburg ergeben sich folgende Schlussfolgerungen ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Kosten bei variierender Haushaltsgröße:

Der theoretisch gegenwärtig zur Verfügung stehende finanzielle Rahmen ist bei einer hohen Energieeinsparung von rund 60 Prozent für einen Haushalt mit einem Durchschnittseinkommen relativ gering und beträgt 24,40 Euro/Monat (830 Rubel).<sup>61</sup>

<sup>61</sup> Demgegenüber steht ein durchschnittlicher Finanzierungsspielraum von ca. 35 Euro (25 Euro plus 10 Euro eingesparte Heizkosten) je Wohneinheit (1 Durchschnittsverdiener) im Monat in den neuen EU-Ländern.

Für Pensionärshaushalte mit ausschließlich einem oder zwei durchschnittlichen Renteneinkommen und Haushalten mit niedrigem Einkommen (unter dem Durchschnitt) ist kein Spielraum für eine Eigenbeteiligung an der Finanzierung einer Sanierung vorhanden. Die Wohnkosten für diese Bewohner werden bereits (teil-)subventioniert.

Die direkte Energieeinsparung und auch die eventuell nach Sanierung wegfallenden Subventionen bieten neben den vielfältigen positiven finanziellen und sozialen Effekten der Sanierung einen finanziellen Spielraum sowie wirtschafts- und sozialpolitische Motive für den Subventionsgeber (Staat, Kommune). Sollten keine energieeffizienten Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, ist bei weiter steigenden Energiepreisen zudem mit einem höheren Subventionsbedarf zu rechnen.

Für Einzelverdienerhaushalte mit Durchschnittseinkommen sowie für Rentner und Geringverdiener müssen staatliche/kommunale Förderangebote bereitgestellt werden, um die Sanierung der Wohnungen zu ermöglichen und eine weitere Sanierungsblockade zu verhindern. Dabei ist es erforderlich, besonders gründlich zu überlegen, für welche Sanierungsmaßnahmen Förderungen zur Verfügung gestellt werden.

Subjektbezogene Subventionen könnten eine Art investives Wohngeld sein. Bisher beziehen sich diese jedoch nur auf laufende kommunale Dienstleistungen und auf eine geringe Instandsetzungsrücklage.

Vor diesem Hintergrund müsste ein Förderangebot zudem asymmetrisch ausgestaltet werden, d.h. in Relation zu abnehmenden Einkommen müssten die bereitgestellten Hilfen steigen. Für einkommensschwache Haushalte werden umfangreiche Hilfen notwendig sein. Diese müssten die finanzielle Belastung der Sanierungsinvestition auf ein sozial verträgliches Maß bei den einkommensschwachen Eigentümern absenken (beispielsweise auf 25 Prozent des jeweiligen Einkommens). Diese Hilfen wären somit ein Art investives Wohngeld. Sie sollten jedoch als bedingt rückzahlbare Zuschüsse ausgestaltet werden, um Spekulationen auszuschließen. Diese Zuschüsse wären im Falle des Verkaufes einer mit öffentlichen Geldern sanierten Wohnung oder im Falle eines Veräußerungsgeschäftes zurückzuzahlen.

Doppelverdienerhaushalte bzw. Haushalte mit Einkommen über dem Durchschnitt könnten sich über die in den Finanzierungsmodellen dargestellte Zahlung i.H.v. 20 € je WE und Monat an den Finanzierungskosten beteiligen. Eine allgemeine Anreizförderung wäre für diese Haushalte ausreichend.

Letztlich sind die tatsächlich erzielbaren Einspareffekte durch die Sanierung wesentlich von den künftigen Energiepreissteigerungen abhängig. Die Finanzierbarkeit der Maßnahmen kann sich im Zeitablauf auch durch weitere Einkommenssteigerungen in Russland ändern.

In der Fortführung des Projektes sollte in Zusammenarbeit mit dem Wohnungskomitee und den übrigen Verantwortlichen der Stadt eines der Finanzierungsmodelle ausgewählt und weiterentwickelt werden, um am Beispiel der WEG 1160 zu einem Förderkonzept zu kommen, auf dessen Grundlage die Sanierung realisiert wird.

Bei der Aufstellung des Förderkonzeptes und der Bemessung der Förderhöhe sollte die Stadtverwaltung die beim Neubau von sozialem Wohnraum von ihr aufzubringenden Fördervolumina vergleichend in Betracht ziehen.

### Aktuelle Kapitalmarktbedingungen

Bisher sind in Russland (wie auch in den neuen EU-Ländern) nur Kredite mit einer relativ kurzen Laufzeit verfügbar. Sofern diese Kredite überhaupt für Sanierungen an Wohneigentümer zur Verfügung gestellt werden, was in Russland bisher nicht der Fall ist, ermöglichen die o. g. gegebenen Finanzierungsspielräume sowie die bisher sehr eingeschränkte Handlungsfähigkeit der Wohneigentümergeinschaften nicht die Durchführung von umfangreichen Sanierungsmaßnahmen.

Die Sberbank St. Petersburg bietet beispielsweise Hypothekenkredite in Rubel für Privatpersonen für den Kauf von Immobilien in Größenordnung zwischen 13 Prozent (5 Jahre Laufzeit) bis 15,5 Prozent (20 Jahre Laufzeit) an. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann diese Option, die bisher auch nur an Einzelpersonen und nicht an Wohneigentümergeinschaften im Bestand gewährt werden, ausgeschlossen werden. Die Sberbank hat bisher keine Erfahrungen mit Hypothekenkrediten für die Sanierung von kompletten Gebäuden im Besitz von Wohneigentümern / Wohnungseigentümergeinschaften.

Aufgrund der allgemein kürzeren Laufzeiten und damit sehr viel höheren Tilgungsraten müssen die jährlichen Belastungen aus Zinsen und Tilgung bei Sanierungsfinanzierungen in den neuen EU-Ländern und auch in Russland praktisch ein Vielfaches höher sein, als bei Sanierungskrediten, die für die Sanierung der Plattenbauten in Ostdeutschland zur Verfügung standen. Durch eine höhere Annuität im Rahmen der gegenwärtig üblichen Kreditangebote kann nur ein relativ geringer Teil des Sanierungsumfanges finanziert werden als gegenüber Finanzierungen mit einer Laufzeit von 20 bis 25 Jahren.<sup>62</sup>

Die gegenwärtig von privaten oder staatlichen Banken in Russland angebotenen Zinskonditionen und Laufzeiten erlauben – unabhängig davon, dass es keine Erfahrungen und Angebote der Kreditvergabe an Wohnungseigentümergeinschaften für Sanierungskredite gibt - keine annehmbaren Finanzierungsoptionen.

Den beteiligten Projektpartnern in der St. Petersburger Regierung ist ebenfalls bewusst, dass gegenwärtig für Wohnungseigentümer und Wohnungseigentümergeinschaften wenig Handlungsoptionen in bezug auf die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen bestehen.

Künftige Förderkonzepte sollten kommunale Sanierungszulagen enthalten und mit anteiliger Eigenkapitalfinanzierung sowie Bankkrediten zu marktüblichen Konditionen verknüpft werden.

### Förderoptionen durch die Stadtverwaltung St. Petersburg bzw. durch föderale Strukturen

Angesichts des unzureichenden Finanzierungsspielraumes in den russischen Durchschnittshaushalten und unter den gegenwärtigen Kapitalmarktbedingungen ist es notwendig, staatlich bzw. kommunale Finanzierungs- und Förderhilfen in Betracht zu ziehen. Nur auf diesem Wege ist eine Einbindung aller Bewohner, einschließlich Pensionären und anderen Einkommensschwachen, möglich und wird die Bereitschaft einkommensstärkerer Wohnungseigentümer, ihr Wohnhaus zu sanieren, in aktives Handeln umsetzbar.

Eine Möglichkeit der Unterstützung von Sanierungsvorhaben im Gebäudebestand im Rahmen föderaler Programme existiert gegenwärtig noch nicht.

---

<sup>62</sup> Während in Ostdeutschland aus den Finanzierungsspielräumen (172 Euro im Monat) bei einer Kreditannuität von 8 Prozent Sanierungsmaßnahmen im Umfang von ca. 25.000 € finanzierbar sind (=das 150-Fache der monatlichen Kreditrate), beträgt zum Beispiel die in Lettland finanzierbare Sanierungsinvestition nur ca. 2.500 € (=das 74-fache der monatlichen Kreditrate). Dabei wurden für Deutschland nicht die derzeit relativ niedrigen Zinsen angesetzt, sondern das Zinsniveau aus den 1990er Jahren, mit dem die große Masse der Sanierungsmaßnahmen für die Plattenbauten finanziert wurde.

Die Stadt St. Petersburg investierte 2006 rund 2,5 Mrd. Rubel aus dem städtischen Budget in laufende Reparaturen im städtisch verwalteten Wohnungsbestand (rund 18.700 Gebäude mit 70,35 Mio. m<sup>2</sup> Wohnfläche / 81 Prozent des gesamten mehrgeschossigen Wohnungsfonds in Höhe von 86,85 Mio. m<sup>2</sup>). Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche wurden somit 35 Rubel bzw. rund ein Euro für Reparaturen an Dächern, Treppenhäusern, Rohrleitungen, Fugenabdichtungen an Platten und Elektroarbeiten ausgegeben.

Für die Renovierung (kapremont) des städtisch verwalteten Wohnungsbestandes waren 2006 insgesamt 6,834 Mrd. Rubel (201 Mio. Euro) im Haushalt vorgesehen.

Darunter wurden u. a. bereitgestellt für die Renovierung des Wohnungsbestandes 2,5 Mrd. Rubel, für Investitionen in das Wohnumfeld, so zum Beispiel die Ausstattung von Spiel- und Sportplätzen, Müllplätzen und die Asphaltierung von Zufahrtsstraßen 1,86 Mrd. Rubel, für die Reparatur von Fassaden an Mehrfamilienhäusern 0,43 Mrd. und 0,25 Mrd. Rubel für das Fassadenprogramm der Stadt entlang den Hauptverkehrsadern sowie für die Reparatur und Modernisierung von 397 Fahrstühlen 0,52 Mrd. Rubel.

Die Unterstützung der Komplettsanierung von Wohngebäuden steht bisher weder für den städtisch verwalteten Wohnungsbestand noch für die neu gegründeten Wohneigentumsgesellschaften im Fokus der Stadtverwaltung.

Die Stadtverwaltung St. Petersburg ist jedoch grundsätzlich bereit, künftig Sanierungsvorhaben zu unterstützen. Ein entsprechendes Gesetz dazu wurde 2007 verabschiedet.

Ein erstes Angebot im Rahmen des Haushaltstitels für die Generalinstandsetzung von Mehrfamilienhäusern in St. Petersburg hat die Stadt Ende September der WEG 1160 unterbreitet.<sup>63</sup> Es enthält eine Option auf einen Zuschuss in Höhe von 117.000 Euro sowie ein zinsloses ab dem 11. Jahr mit 3 Prozent zu tilgendes Darlehen in Höhe von 275.042 Euro. Dieses Förderangebot ist sehr begrüßenswert. Es wirft jedoch Fragen, insbesondere hinsichtlich der angesetzten Sanierungsinvestitionssumme, auf und muss daher noch einmal abgestimmt werden. In den folgenden Rechenmodellen wird zunächst der angebotene Betrag in Höhe von insgesamt 392.042 Euro berücksichtigt.

Um künftig die konkreten Motive für eine finanzielle Beteiligung der Stadtverwaltung an der (energetischen) Sanierung des Wohnungsbestandes genau definieren und quantifizieren zu können, müssen weitere Überlegungen zu den wirtschaftlichen und sozialen Effekten, die mit der Sanierung verbunden sind, angestellt werden.

Ein Effekt, der durch die Sanierung eintreten würde, ist beispielsweise die Einsparung von Subventionen zu den Heizwärme- und Warmwasserkosten. In der WEG 1160 empfangen nach Aussage des Vorstands ca. 50 Prozent der Haushalte Subventionen. Im Rahmen des Pilotprojektes bestünde nunmehr im Rahmen der praktischen Umsetzung die Gelegenheit, die Subventionszahlungen an einzelne Bewohner nach Sanierung neu zu ordnen und gegebenenfalls, Subventionen nachhaltig einzusparen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Datenlage zu den laufenden Subventionszahlungen nicht vollständig und transparent. Sie bedarf der weiteren gemeinsamen Konkretisierung.

Zudem könnte die eingesparte Energie auf dem Weltmarkt zu höheren Preisen angeboten werden.

Eine Möglichkeit der Unterstützung von Sanierungsvorhaben im Gebäudebestand im Rahmen föderaler Programme ist gegenwärtig in der Diskussion.

---

<sup>63</sup> Ein entsprechendes Schreiben vom Wohnungskomitee St. Petersburg an die WEG 1160 vom 28.09.2006 in russischer Sprache liegt vor.

Notwendig ist eine intensive Analyse der positiven Effekte, die für die Stadt durch die Ingangsetzung einer breiten Sanierung (mit soliden, den enormen Instandhaltungsrückstau in realistischen Zeiträumen von zehn bis 15 Jahren abbauenden Jahresvolumina und kalkulierbaren ökonomischen Effekten in den Bereichen: Beschäftigungseffekte, Steuermehreinnahmen durch die Bautätigkeit, Verringerung von Beiträgen über die Sozialkassen an beschäftigungslose Personen mit geringer Qualifikation) usw. entstehen.

Ebenso müssen die positiven Effekte, die für die Wohneigentümer mit der Sanierung verbunden sind, herausgestellt werden.

Letztendlich geht es darum, wie künftig die gemeinsame Verantwortung und die konkrete Verteilung von Zuständigkeiten und Pflichten zwischen den Wohneigentümern, der kommunalen und föderalen Ebene für die Sanierung des Gebäudebestandes definiert werden. Die Stadtverwaltung wird hierbei eine führende Rolle übernehmen müssen.

Würden die 2006 bereitgestellten Haushaltsmittel (6,834 Mrd. Rubel) vollständig für die Komplettsanierung im Gebäudebestand eingesetzt werden, dann könnten damit ein Prozent des städtisch verwalteten Wohnungsfonds (703.500 m<sup>2</sup>) für 9.709 Rubel (285 Euro) je m<sup>2</sup> Wohnfläche saniert werden. Dies entspräche 65 mit dem Pilotprojekt vergleichbarer Gebäude (10.758 m<sup>2</sup> Wohnfläche/Gebäude) der Bauserie 137. Bei jährlich gleich bleibenden Anstrengungen wären einige Jahrzehnte notwendig, um diesen Gebäudetyp in St. Petersburg vollständig mit Haushaltsmitteln zu sanieren.

Es muss darum gehen, die vorhandenen Mittel im Rahmen fundierter wirtschaftlicher Sanierungskonzepte möglichst effizient zu verausgaben.

#### **4.5 Finanzierungsmodelle**

Eine Finanzierung der Sanierung des Gebäudestandes rein aus Haushaltsmitteln ist im heutigen Russland unrealistisch. Gleichwohl wirken marktwirtschaftliche Mechanismen in der Gebäudebewirtschaftung und bei der Finanzierung von Sanierungsinvestitionen noch nicht. In der gegenwärtigen Übergangsphase kommt es daher darauf an, Erfahrungen auf dem Gebiet der Sanierung zu sammeln und die Rolle der einzelnen Akteure und die Vorteile der Sanierung für diese Akteure herauszuarbeiten. Die finanziellen Möglichkeiten der Bewohner für die Sanierung des ihnen übertragenen Eigentums, die dabei zu erzielende Einsparung von Ressourcen und die auf eine breite Ingangsetzung der Sanierung orientierte Unterstützung des Staates müssen dabei in ein optimales Verhältnis zueinander gebracht werden.

Die folgenden ausgewählten Finanzierungsmodelle stellen mögliche Varianten für eine weiterführende Diskussion über die Herangehensweise an die Finanzierung und die beispielhafte Lösung dieser Frage für das Pilotprojekt Industrial'nyj Prospekt dar.

Bei den Finanzierungsmodellen wird davon ausgegangen, dass eine langfristige Finanzierung von mehr als zehn Jahren zur Verfügung steht. Es wird jeweils die anfängliche monatliche Belastung für ein Annuitätendarlehen angegeben.

Das in den Finanzierungsmodellen 2-5 aufgeführte Förderangebot der Stadt St. Petersburg besteht aus einem nichtrückzahlbaren Zuschuss. Ca. ein Drittel der Summe des Förderangebotes ist ein zinsloses und zehn Jahre tilgungsfreies Darlehen. Bei der gegenwärtigen Inflationsrate wird angesichts der massiven Entwertung des künftigen Rückzahlungsbetrages von einer Berücksichtigung dieser späteren Rückzahlung in den Finanzierungsmodellen abgesehen.

**Variante 1:** In dieser Variante wird angenommen, dass die Sanierungsmaßnahmen ohne eine Kreditaufnahme bzw. in Form eines zinslosen und nur zu tilgenden Kredites durchgeführt werden. Bei den in Russland gegenwärtig inflationsbedingt hohen Zinssätzen in einer Größenordnung von ca. 13% ergibt sich bei dieser Variante ein sehr hoher Förderanteil von ca. 82%.<sup>64</sup>

Es ist nicht davon auszugehen, dass die Bewohner in der Lage sind, das Eigenkapital für die gesamte Sanierung im Voraus zur Verfügung zu stellen. Möglicherweise sind die Stadtverwaltung St. Petersburg und andere Partner daran interessiert, in einem Pilotprojekt dieses Variante, die den Vorteil der schnellen Umsetzung bieten würde, anzuwenden. Denkbar wäre es, einen revolvingierenden Fonds aufzulegen, der für Sanierungspilotprojekte zinslose Kredite zur Verfügung stellt. Auf diesem Wege könnten beispielhafte Lösungen in der Praxis erprobt und bewertet werden.

Die Betrachtung dieser Variante bietet einen guten Vergleich mit den eingesparten Energiekosten. Die Zahlungen, zu denen die Bewohner monatlich bereit zu sein scheinen und die sich aus der Instandsetzungsrücklage und den eingesparten Energiekosten zusammensetzen, würden verwendet werden, um den zinslosen Kredit nominell zurückzuzahlen. An dieser Variante könnten theoretisch alle Bewohner des Gebäudes teilnehmen. Nach Sanierung wegfallende Subventionen würden im Stadthaushalt verbleiben bzw. könnten in den oben erwähnten Fonds fließen.

**Tabelle 11: Finanzierungsmodell „Eigenfinanzierung“**

<b>Variante 1: "Eigenfinanzierung"</b>			<b>Betrag in Euro</b>	<b>Betrag in Rubel</b>
Sanierungskosten (vgl. Tabelle 7)			2.176.396,00	73.997.464,00
Förderung St. Petersburg (Angebot v. 28.09.2006)			-	-
<b>Finanzierungsbedarf</b>			<b>2.176.396,00</b>	<b>73.997.464,00</b>
<b>Zins in % p.a.</b>	<b>Tilgung in % p.a.</b>	<b>Annuität in % p.a.</b>		
0,00	2,40	2,40		
<b>Belastung Gebäude / Monat</b>			<b>4.352,79</b>	<b>147.994,93</b>
Belastung Gebäude / Jahr			52.233,50	1.775.939,14
<b>Belastung Wohneinheit / Monat</b>			<b>20,34</b>	<b>691,57</b>
Belastung Wohneinheit / Jahr			244,08	8.298,78
<b>Belastung m<sup>2</sup> Wohnfläche / Monat</b>			<b>0,40</b>	<b>13,76</b>
Belastung m <sup>2</sup> Wohnfläche / Jahr			4,86	165,08
<b>Zahlung der Eigentümer pro Wohneinheit/pro Monat</b>			<b>20,00</b>	<b>680,00</b>
Zahlungen der Eigentümer / Gebäude / Monat			4.280,00	145.520,00
Zahlungen der Eigentümer / Gebäude / Jahr			51.360,00	1.746.240,00
<b>Unterdeckung / Förderbedarf pro Monat</b>			<b>72,79</b>	<b>2.474,93</b>
Unterdeckung / Förderbedarf pro Wohneinheit/Monat			0,34	11,57
Unterdeckung / Förderbedarf je m <sup>2</sup> Wohnfläche			0,01	0,23
<b>Förderbedarf / Gebäude / Jahr</b>			<b>873,50</b>	<b>29.699,14</b>

<sup>64</sup> Der Barwert einer 2,4% Rückzahlung bezogen auf ein Kapital von 2.176.396 € über 42 Jahre beträgt bei einem Zinssatz von 13% 399.426 €. Somit ergibt sich ein Förderanteil von ca. 82%.

**Variante 2:** In Anlehnung an die Konditionen wie sie zurzeit in Deutschland für Sanierungsmaßnahmen im KfW CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm verwendet werden. Für die energiesparenden gilt ein niedrigerer Zins als für nichtenergetische Maßnahmen. Ein solcher Euro-Kredit setzt eine entsprechende Garantie der Kommune voraus.

Um die Sanierung durchführen zu können, wäre eine Förderung notwendig, welche die marktüblichen Zinsen reduziert. Dies könnte durch eine Aufstockung der bereits in Aussicht gestellten Fördermittel von Seiten der Stadt St. Petersburg oder die Föderationsregierung ermöglicht werden. Eine zusätzliche Förderung müssten Pensionäre und Haushalte mit nur einem Durchschnittseinkommen und darunter erhalten, um die Mehrbelastung zu tragen und ihre Zustimmung zur Sanierung zu erhalten.

**Tabelle 12: Finanzierungsmodell „Deutsches Fördermodell“**

<b>Variante 2: "Deutsches Fördermodell"; in Anlehnung an KfW CO<sub>2</sub>-Programm</b>		
	<b>Betrag in Euro</b>	<b>Betrag in Rubel</b>
Sanierungskosten (vgl. Tabelle 7)	2.176.396,00	73.997.464,00
Energetische Maßnahmen	1.273.873,00	43.311.682,00
obligatorische nichtenergetische Maßnahmen	902.522,00	30.685.748,00
Förderung St. Petersburg (Angebot v. 28.09.2006)	392.042,00	13.329.428,00
<b>Finanzierungsbedarf (vgl. Tabelle 7)</b>	<b>1.784.354,00</b>	<b>60.668.036,00</b>
<b>Finanzierungskonditionen:</b>		
<b>Energetische Maßnahmen</b>		
<b>Zins in % p.a.</b>	<b>Tilgung in % p.a.</b>	<b>Annuität in % p.a.</b>
2,50	2,00	4,50
<b>Obligatorische nichtenergetische Maßnahmen</b>		
<b>Zins in % p.a.</b>	<b>Tilgung in % p.a.</b>	<b>Annuität in % p.a.</b>
4,50	2,00	6,50
<b>Belastung Gebäude / Monat</b>	<b>7.925,50</b>	<b>269.467</b>
Belastung Gebäude / Jahr	95.106,07	3.233.606,30
<b>Belastung Wohneinheit / Monat</b>	<b>37,04</b>	<b>1.259,36</b>
Belastung Wohneinheit / Jahr		15.112,32
<b>Belastung m<sup>2</sup> Wohnfläche / Monat</b>	<b>0,74</b>	<b>25,16</b>
Belastung m <sup>2</sup> Wohnfläche / Jahr	<b>8,88</b>	301,92
<b>Zahlung der Eigentümer pro Wohneinheit/pro Monat</b>	<b>20,00</b>	<b>680,00</b>
Zahlungen der Eigentümer / Gebäude / Monat	4.280,00	145.520,00
Zahlungen der Eigentümer / Gebäude / Jahr	51.360,00	1.746.240,00
<b>Unterdeckung / Förderbedarf pro Monat</b>	<b>3.645,50</b>	<b>123.947,00</b>
Unterdeckung / Förderbedarf pro Wohneinheit/Monat	17,04	579,36
Unterdeckung / Förderbedarf je m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,34	11,56
<b>Förderbedarf / Jahr</b>	<b>43.746,00</b>	<b>1.487.364,00</b>

**Variante 3:** Bei dieser Variante werden die im Bereich der Neubauförderung durch die föderale Regierung bereitgestellten Konditionen (Stand September 2006) auf den Sanierungsfall im Gebäudebestand angewendet. Die russische Regierung reduziert dabei den marktüblichen Zinssatz in Höhe von 14 Prozent auf ca. sieben Prozent bei einer einprozentigen Tilgung.

Bei dieser gegenwärtig in Russland für den Neubaubereich praktizierten Variante, z.B. um jungen Familien die Finanzierung von Wohneigentum zu ermöglichen, wären ebenfalls weitere Förderangebote für Pensionäre und Haushalte mit einem Durchschnittseinkommen notwendig.

**Tabelle 13: Finanzierungsmodell „Russisches Fördermodell für Neubauten“**

<b>Variante 3: "Russisches Fördermodell für Neubauten"</b>			
	<b>Betrag in Euro</b>		<b>Betrag in Rubel</b>
Sanierungskosten (vgl. Tabelle 7)	2.176.396,00		73.997.464,00
Förderung St. Petersburg (Angebot v. 28.09.2006)	392.042,00		13.329.428,00
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>1.784.354,00</b>		<b>60.668.036,00</b>
<b>Zins in % p.a.</b>	<b>Tilgung in % p.a.</b>	<b>Annuität in % p.a.</b>	
7,00	1,00	8,00	
<b>Belastung Gebäude / Monat</b>	<b>11.895,69</b>		<b>404.453,57</b>
Belastung Gebäude / Jahr	142.748,32		4.853.442,88
<b>Belastung Wohneinheit / Monat</b>	<b>55,59</b>		<b>1.889,97</b>
Belastung Wohneinheit / Jahr	667,05		22.679,64
<b>Belastung m<sup>2</sup> Wohnfläche / Monat</b>	<b>1,11</b>		<b>37,60</b>
Belastung m <sup>2</sup> Wohnfläche / Jahr	13,27		451,16
<b>Zahlung der Eigentümer pro Wohneinheit/pro Monat</b>	<b>20,00</b>		<b>680,00</b>
Zahlungen der Eigentümer / Gebäude / Monat	4.280,00		145.520,00
Zahlungen der Eigentümer / Gebäude / Jahr	51.360,00		1.746.240,00
<b>Unterdeckung / Förderbedarf pro Monat</b>	<b>7.615,69</b>		<b>258.933,57</b>
Unterdeckung / Förderbedarf pro Wohneinheit/Monat	35,59		1.209,97
Unterdeckung / Förderbedarf je m <sup>2</sup> Wohnfläche	0,71		24,07
<b>Förderbedarf / Gebäude / Jahr</b>	<b>91.388,32</b>		<b>3.107.202,88</b>

**Variante 4:** Bei diesem Modell wird davon ausgegangen, dass ein Kredit an eine russische durchleitende Bank gegeben wird, z.B. durch eine ausländische Förderbank. Dies setzt im übrigen ebenfalls eine Garantie voraus.

Diese Variante ähnelt der Variante 3. Eine zusätzliche Förderung wie in dieser Variante wäre notwendig.

Haushalte mit einem Doppelverdiener bzw. mit zwei Durchschnittseinkommen wären theoretisch in der Lage, die in den Modellen 2-4 dargestellte Belastung i.H.v. monatlich 45 € - 55,59 € über die als Eigenfinanzierungsbeitrag einkalkulierten 20 € je Wohneinheit und Monat hinaus zu tragen und damit die Sanierung selbst zu finanzieren. Verknüpft man die zum durchschnittlichen Einkommen erhobenen Daten mit den Angaben zur Sozialstruktur im Pilotgebäude und den Einschätzungen des Vorstandes (S. 38), so ist anzunehmen, dass dies ca. 50% der Haushalte im Pilotgebäude betrifft. Unter Berücksichtigung der in den einzelnen Branchen unterschiedlichen Gehälter<sup>65</sup> kann davon ausgegangen werden, dass einige Bewohner weit mehr als die in den Modellen 2-4 einkalkulierte Belastung zahlen könnten. Für diese wären u.U. allgemeine Anreizmechanismen ausreichend.

**Tabelle 14: Finanzierungsmodell „Internationale Finanzierung“**

<b>Variante 4: "Internationale Finanzierung"</b>		
	<b>Betrag in Euro</b>	<b>Betrag in Rubel</b>
Sanierungskosten (vgl. Tabelle 7)	2.176.396,00	73.997.464,00
Förderung St. Petersburg (Angebot v. 28.09.2006)	392.042,00	13.329.428,00
<b>Finanzierungsbedarf</b>	<b>1.784.354,00</b>	<b>60.668.036,00</b>
<b>Zins in % p.a.</b>		<b>Annuität in % p.a.</b>
<b>6,00</b>		<b>7,00</b>
<b>Tilgung in % p.a.</b>		<b>1,00</b>
<b>Belastung Gebäude / Monat</b>	<b>10.408,73</b>	<b>353.896,88</b>
Belastung Gebäude / Jahr	124.904,78	4.246.762,52
<b>Belastung Wohneinheit / Monat</b>	<b>48,64</b>	<b>1.653,72</b>
Belastung Wohneinheit / Jahr	583,67	19.844,68
<b>Belastung m² Wohnfläche / Monat</b>	<b>0,97</b>	<b>32,90</b>
Belastung m² Wohnfläche / Jahr	<b>11,61</b>	394,76
<b>Zahlung der Eigentümer pro Wohneinheit/pro Monat</b>	<b>20,00</b>	<b>680,00</b>
Zahlungen der Eigentümer / Gebäude / Monat	4.280,00	145.520,00
Zahlungen der Eigentümer / Gebäude / Jahr	51.360,00	1.746.240,00
<b>Unterdeckung / Förderbedarf pro Monat</b>	<b>6.128,73</b>	<b>208.376,88</b>
Unterdeckung / Förderbedarf pro Wohneinheit/Monat	28,64	973,72
Unterdeckung / Förderbedarf je m² Wohnfläche	0,57	19,37
<b>Förderbedarf / Gebäude / Jahr</b>	<b>73.544,78</b>	<b>2.500.522,52</b>

<sup>65</sup> Vgl. Absol' utnyj prirost srednej zarplaty po osnovnym otrasl'am ékonomiky RF. In: Nezavisimaja gazeta vom 24. April 2007, S.9

Variante 5: Die Anwendung russischer Marktkonditionen führt zu einer monatlichen Mehrbelastung, die selbst von dem nur geringen Anteil Haushalte mit einem Doppelverdiener bzw. mit zwei Durchschnittseinkommen kaum finanzierbar erscheint.

**Tabelle 15: Finanzierungsmodell „Russische Marktkonditionen“**

<b>Variante 5: "Russische Marktkonditionen"</b>				<b>Betrag in Euro</b>	<b>Betrag in Rubel</b>
Sanierungskosten (vgl. Tabelle 7)				2.176.396,00	73.997.464,00
Förderung St. Petersburg (Angebot v. 28.09.2006)				392.042,00	13.329.428,00
<b>Finanzierungsbedarf</b>				<b>1.784.354,00</b>	<b>60.668.036,00</b>
<b>Zins in % p.a.</b>	<b>Tilgung in % p.a.</b>	<b>Annuität in % p.a.</b>			
<b>15,00</b>	<b>1,00</b>	<b>16,00</b>			
<b>Belastung Gebäude / Monat</b>				<b>23.791,39</b>	<b>808.907,15</b>
Belastung Gebäude / Jahr				285.496,64	9.706.885,76
<b>Belastung Wohneinheit / Monat</b>				<b>111,17</b>	<b>3.779,94</b>
Belastung Wohneinheit / Jahr				1.334,10	45.359,28
<b>Belastung m<sup>2</sup> Wohnfläche / Monat</b>				<b>2,21</b>	<b>75,19</b>
Belastung m <sup>2</sup> Wohnfläche / Jahr				<b>26,54</b>	902,31
<b>Zahlung der Eigentümer pro Wohneinheit/pro Monat</b>				<b>20,00</b>	<b>680,00</b>
Zahlungen der Eigentümer / Gebäude / Monat				4.280,00	145.520,00
Zahlungen der Eigentümer / Gebäude / Jahr				51.360,00	1.746.240,00
<b>Unterdeckung / Förderbedarf pro Monat</b>				<b>19.511,39</b>	<b>663.387,15</b>
Unterdeckung / Förderbedarf pro Wohneinheit/Monat				91,17	3.099,94
Unterdeckung / Förderbedarf je m <sup>2</sup> Wohnfläche				1,81	61,67
<b>Förderbedarf / Gebäude / Jahr</b>				<b>234.136,64</b>	<b>7.960.645,76</b>

In Bezug auf die in den einzelnen Varianten ermittelten Förderbedarfe ist festzustellen, dass es sich um Maximalwerte handelt, da mögliche über die 20€ hinausgehende Finanzierungsbeiträge der Bewohner noch nicht berücksichtigt wurden. Außerdem wurde in den Modellen auf die Berechnung der Förderbarwerte verzichtet.

**Weiterer Analysebedarf:**

verfügbaren Finanzierungsspielräumen für energetische Sanierungen.

2. Überprüfung des tatsächlichen Heizwärmeverbrauchs.

3. Erfassung der direkten (finanzielles Einsparpotential an Subventionen, Ressourcen etc.) und der indirekten (Erhöhung der Zufriedenheit der Bevölkerung etc.) Effekte im Zusammenhang mit der Sanierung des Gebäudebestandes für die kommunale Ebene.

4. Vergleich der Fördervolumina bei Sanierung und bei Neubau von sozialem Wohnraum  
Diskussionsthemen:

1. Welche Wohnkostenbelastung im Verhältnis zu den durchschnittlichen Einkommen ist nach Sanierung zumutbar? Gibt es einen Konsens bei der Obergrenze von 25 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens? Wie wird mit Haushalten mit unterdurchschnittlichen Einkommen umgegangen?

2. Ist eine langfristige Kreditfinanzierung (20 bis 25 Jahre) überhaupt sinnvoll und erstrebenswert? Gibt es Alternativen?

3. Welche Instrumente stehen der Stadt St. Petersburg zur Unterstützung von Sanierungsvorhaben zur Verfügung, welche Optionen gibt es auf föderaler Ebene?

**Optimierungsaufgabe:**

1. Gegenüberstellung und Schlussfolgerungen dazu, welche energetischen und sonstigen Sanierungsmaßnahmen mit den verfügbaren Finanzierungsmitteln im Sinne einer nachhaltigen Sanierungspolitik umgesetzt werden sollten. (Überlegungen zu einer optimierten Reduzierung der Maßnahmen in Abhängigkeit von den Finanzierungsmöglichkeiten)

2. Strukturierung von attraktiven und in der Praxis umsetzbaren Finanzierungs- und Förderangeboten von Seiten St. Petersburg ggf. in Zusammenarbeit mit Banken.

3. Einbindung föderaler und ggf. internationaler Finanzierungs- und Förderangebote.

4. Umsetzung an konkreten Beispielen zur Optimierung der Finanzierungs- und Förderangebote und zur Entwicklung von Programmstrukturen für die Zukunft.

5. Es ist mit Stadtverwaltung und Energieversorgern sicherzustellen, dass die Kosteneinsparungen und Subventionseinsparungen durch den geringeren Energieverbrauch den Bewohnern zugute kommen.

## 5 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Der in den letzten 50 Jahren errichtete Wohnungsbestand in St. Petersburg setzt sich, ähnlich wie in den neuen Bundesländern, aus wenigen Bauserien in industrieller Fertigungsweise mit vier bis zwölf Geschossen zusammen. Die architektonischen und städtebaulichen Lösungsansätze sind weitgehend vergleichbar.

Die Wohngebäude werden in der Mehrzahl für sanierungsfähig gehalten, wobei sie teilweise mit der Qualität des Materials und der Bauausführung in der ehemaligen DDR nicht vergleichbar sind. Es treten hohe Energieverluste an Giebeln, Fugen, Fenstern u. a. auf, die Standsicherheit von Loggien ist zu überprüfen. Treppenhäusern, gemeinschaftlich genutzte Flächen u.a. sind stark vernachlässigt, Planung und Pflege des Wohnumfeldes nicht zu erkennen.

Es muss festgestellt werden, dass der gesamte Wohnungsbestand St. Petersburg einer (energetischen) Sanierung bedarf. Besonders kritisch betrachtet werden müssen die in der Chruschtschow-Zeit für eine geringe Bewirtschaftungsdauer errichteten Wohnobjekte („Chruschtschowkas“). Aber auch für alle anderen Bautypen besteht ein akuter Handlungsbedarf.

Die Wohnungs- und Kommunalwirtschaft befindet sich in einer tiefen Krise. Ineffizienz, mangelnde wirtschaftliche Stimuli, nicht vorhandener Wettbewerb und eine marode Infrastruktur, die hohe Energieverluste zur Folge hat, kennzeichnen die derzeitige Lage. Investitionsvorhaben in diesem Bereich sind primär auf extensive Erweiterung der Kapazitäten, weniger auf Nachhaltigkeit und Kostenoptimierung ausgerichtet. Einige Verwaltungsunternehmen sind dennoch dazu übergegangen, Energiesparmaßnahmen durch den Einbau von objektbezogenen Verbrauchserfassungsgeräten durchzuführen.

Die Untersuchung hat verdeutlicht, dass ein energieeffizientes Sanierungspaket in einem durchschnittlichen Plattenbau St. Petersburgs zu hohe Bau- und Finanzierungskosten für die Wohnungseigentümergeinschaften mit sich bringt. Derzeit führt dies zu keinen tragbaren und dem Großteil der Wohneigentümer auch nicht vermittelbaren finanziellen Belastungen. Hinzu kommen Know-how Defizite bei allen sanierungsbezogenen baurelevanten Branchen, den Planern, Bauausführenden, Baufinanzierern und bei der Wohnungsverwaltung selbst. Trotz vieler erfolgreicher Bemühungen bei der Umsetzung der föderalen Wohnungsreform gibt es auf Seiten der Stadt keine ausreichenden Förderinstrumente und ganzheitliche Konzepte zur energie- und ressourcensparenden Verbesserung der kommunalen Ver- und Entsorgungsstrukturen incl. Vorstellungen über die Neuordnung der Gebühren.

Die Stadt St. Petersburg verfügt bisher nicht über eine umfassende Sanierungsstrategie, die über die bisher erfolgten punktuellen Sanierungsmaßnahmen hinausgeht. Notwendig wäre ein langfristiges integriertes Stadtentwicklungskonzept. Mit dem Pilotprojekt und seiner konkreten Umsetzung eröffnet sich die Möglichkeit, Beiträge für ein künftiges Konzept zur Sanierung von Wohnungen in Plattenbauweise zu liefern. Mit den Ergebnissen könnte an einer künftigen Programmstruktur zur Förderung der Sanierung von Bestandsgebäuden gearbeitet werden, so dass die Sanierung ganzer Stadtquartiere möglich würde. Durch eine solche serienmäßige Sanierung könnten erhebliche Kostenreduzierungen erreicht werden. Daher werden die Suche nach einem tragfähigen Finanzierungsmodell und die bauliche Umsetzung auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungen von allen Partnern intensiv weiterverfolgt.

In der weiteren Kooperation könnte eine Maßnahmen-Kosten-Matrix, ähnlich dem Berliner-Modell für die Komplettsanierung, gemeinsam erarbeitet werden. Diese listet für die künftige Sanierungsentscheidung der Eigentümer/Bewohner eine für jeden Bautyp allgemein gültig

die notwendigen Maßnahmen und dazugehörigen Baukosten auf. Sie entbindet jedoch nicht, für jedes Gebäude eine gründliche Bestandsanalyse durchzuführen. Ein solches Vorgehen könnte helfen, sowohl für das einzelne Gebäude als auch für den gesamten Gebäudebestand Eckwerte als Grundlage für die finanzielle Herangehensweise an das Sanierungsproblem zu liefern und der Stadt St. Petersburg eine wichtige Entscheidungsgrundlage geben.

Die Durchführung des Pilotprojekts gibt zu folgenden Feststellungen Anlass:

- Die Zusammenarbeit mit dem Vorstand der Wohnungseigentümergeinschaft Nr. 1160 ist konstruktiv. Es besteht ein hohes Interesse an der energetischen Sanierung „nach deutschem Muster“, allerdings in der Erwartung, dass keine wesentlichen Zusatzbelastungen auf die Wohneigentümer zukommen.
- Für das Ansparen größerer Instandsetzungs- /Sanierungsrücklagen wurde bisher in der Wohneigentümergeinschaft 1160 trotz schlechter Eigenkapitalsituation keine Notwendigkeit gesehen. Die kontenmäßige Abwicklung und steuerliche Behandlung solcher Rücklagen ist den Betroffenen häufig unklar. Bei entsprechenden steuerrechtlichen Änderungen und Information würde die „Vorsparbereitschaft“ steigen und könnte energieeffiziente Sanierungsmaßnahmen finanziell erheblich erleichtern.
- Der Prozess der Zusammenarbeit hat wesentlich zur Aufklärung der Reformmaßnahmen und deren praktischer Anwendung in der Wohnungsgenossenschaft/ Wohneigentümergeinschaft beigetragen. Eine bessere Diskussionskultur zwischen Vorstand und Wohneigentümern bedarf allerdings der weiteren Entwicklung.
- Die Zusammenarbeit mit der Sberbank erwies sich anfangs als mühsam, später zog sich die Sberbank komplett aus dem Projekt zurück. Offenbar wird die Sanierungsfinanzierung des Wohnungsbestandes derzeit noch nicht als aussichtsreiches Geschäftsfeld angesehen. Die Bereitschaft, innovative Wege der Produktentwicklung zu gehen, ist gering. Es fehlt insbesondere an Vorstellungsvermögen, mit welchen Vertragskonstruktionen und Sicherungskonzepten Hypothekendarlehen mit langer Laufzeit für die Wohneigentümerseite wie für die Bankseite im Sanierungsbereich sinnvoll darstellbar sind. Hinzu kommt, dass die Kreditwirtschaft sich derzeit darauf konzentriert, die Hypothekenfinanzierung im Neubau voranzubringen und dort vom aktuellen zweistelligen Wachstumstrend zu profitieren.
- Die Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung, insbesondere mit dem Wohnungskomitee, verlief insgesamt positiv. Sie war jedoch von Personalwechseln auf russischer Seite begleitet, was dem Ablauf des Projektes nicht förderlich war. Bei grundsätzlicher Unterstützung der Plattenbausanierung wird traditionell die politische Priorität auf den Einsatz öffentlicher Budgets im Gebiet historischer Altbauten gelegt, während die Plattenbausanierung im Geiste der aktuellen Reform bei der Eigentümerseite gesehen wird. Welche Einsparungen auf dem Energiesektor für den städtischen Haushalt durch Plattenbausanierung erzielbar sind, ist bislang noch nicht untersucht worden. Es wäre sinnvoll, für die Stadt ein solches energiepolitisches Konzept zu entwickeln, das sowohl die Angebotsstruktur der Energieerzeugung und –verteilung sowie die Nachfrage der Bewohnerschaft berücksichtigt.
- Als wichtig wurde die weitere Schulung der betroffenen Wohnungseigentümergeinschaften wie auch der professionellen Verwalter von Wohnraum erkannt ebenso wie die Aus- und Fortbildung im Bereich Bauplanung,

Controlling und Bauausführung. Ein Ansatz dazu war die Schulung der jungen russischen Architekten im Rahmen des Projektes. Weitere Beiträge kann die neu gegründete EAIB Europäische Akademie für Immobilien- und Bauwirtschaft GmbH mit russischen Partnern leisten. Schließlich gab das Pilotprojekt Anlass für weitere Initiativen der Zusammenarbeit zwischen der Stadt St. Petersburg und deutschen Partnern/Investoren:

- Präsentation der Stadt St. Petersburg mit dem Schwerpunkt Kommunal- und Wohnungswirtschaft sowie Bausektor am 29.09.2006 in Berlin,
- Delegationsreise von deutschen Unternehmen zur Messe „Wohnungs- und Kommunalwirtschaft Russlands“ im Dezember 2006 in St. Petersburg,
- Durchführung einer gemeinsamen Veranstaltung zu den Erfahrungen der Wohneigentumsverwaltung in Deutschland im Rahmen der Messe Wohnungs- und Kommunalwirtschaft Russlands im Dezember 2006,
- Unterzeichnung einer Vereinbarung über die Vertiefung der Zusammenarbeit im Wohnungs- und Kommunalsektor zwischen dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und der Administration St. Petersburg
- Durchführung eines EU-Tacis-Projektes zur Förderung des zivilgesellschaftlichen Dialoges zwischen den Wohnungskomitees in St. Petersburg und Domodedovo (Moskauer Gebiet)

Vor diesem Hintergrund werden folgende Empfehlungen zur weiteren wohnungspolitischen Diskussion und Aktion unter Einbeziehung deutscher Erfahrungen gegeben:

1. Bauwirtschaft:

Intensivierung der Schulung für die sanierungsrelevanten Baubranchen (Planer, Bauunternehmer, Bauhandwerker) in Kooperation mit den Bauproduktenherstellern zu den Themen Gebäudeanalyse, typische energetische Schwachstellen in Plattenbauten und ihre kontrollierte qualitätsbewusste Beseitigung.

2. Eigentümergesellschaften, Wohnungsverwaltung:

Für die Bereiche Wohnungseigentümergeinschaften und Wohnungsverwaltung wären folgende Punkte dringlich:

- Entwicklung von Mustern für Verfahren und Verträge zu den Themen:
  - o Wirtschaftsplan
  - o Buchführung
  - o Vertragsmuster für Sanierungsaufträge, insbesondere energieeffiziente Sanierungskomplettpakete sowie für einzelne Energieeffizienzmaßnahmen im Rahmen einer mittelfristigen Sanierungsstrategie.

3. Stadtverwaltung:

- o Vorstoß auf föderaler Ebene zur Einbeziehung der Sanierung in die föderalen Förder- und Garantieprogramme.
- o Entwicklung eines städtischen Förderprogramms mit Zuschüssen und Garantien für Pilotprojekte der energieeffizienten Sanierung bei Wohnungseigentümergeinschaften.
- o Fortentwicklung des „Wohngeld“-Systems durch Erweiterung auf energieeffiziente Sanierungen des Gemeinschaftseigentums von Wohnungseigentümergeinschaften.
- o Entwicklung eines ganzheitlichen Energieeffizienzprogramms unter Zusammenführung des Energie-/Wärmeangebots und der Nachfrageseite der Bewohnerschaft mit dem Ziel der Optimierung der Ressourcen- und Finanzierungsersparnisse von Angebot und Nachfrage (Qualitative Verbesserung/ Einsparung von Havariekosten/ Kosten sparende Innovationen, Finanzierungsmöglichkeiten über Versorgungsgebühren).

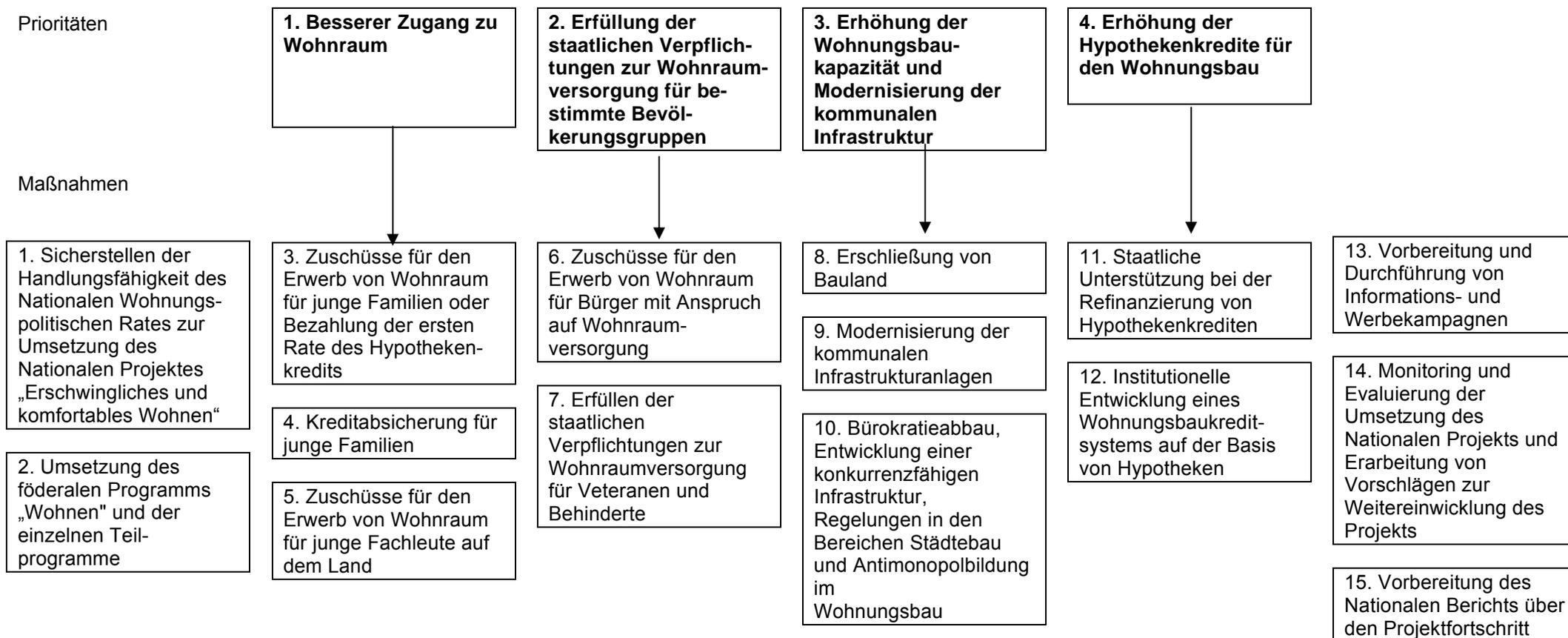
- Erarbeitung eines entsprechenden Konzepts für die übrige kommunale Infrastruktur der Ver- und Entsorgung.
- Konzeption und Durchführung international offener Wettbewerbs- und Vergabeverfahren zur Revitalisierung von Plattenbauquartieren und zur Entwicklung von Neubauvierteln auf der Grundlage städtebaulicher Verträge mit Vorgabe zur Bauqualität, Bauzeiten und Baupreisen, die für mittlere bis gehobene Einkommen erschwinglich sind.
- Organisation von Umzugsprozessen im Wohnungsbestand unter Nutzung der kommunalen Wohnungsbestände mit dem Ziel, sanierungswillige und finanzierungsbereite Wohneigentümer in Gebäuden zusammenzufassen, in denen die Mehrheit der Wohneigentümer sich für umfassende Energieeffizienzmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entschieden hat.

### Anhang 1: Struktur des Nationalen Projektes „Erschwingliches und komfortables Wohnen den Bürgern Russlands“

Quelle: Ministerium für Regionale Entwicklung der Russischen Föderation und Föderale Agentur für Bau und Kommunale Wohnungswirtschaft, 2005.

Übersetzung aus dem Russischen

[http://www.gkh-reforma.ru/expert\\_19.htm](http://www.gkh-reforma.ru/expert_19.htm) (04.01.2006)



**Anhang 2: Chronik**

<b>Zeitraum</b>	<b>Arbeitsinhalte</b>	<b>Beteiligte deutsche und russische Kooperationspartner</b>
<b>Etappe 1</b> Juli 2005	<b>Vorbereitung, Abstimmung und Feinplanung des Gesamtprojektes</b>	BMVBS, KfW, HOWOGE, WBG 1160, Stadtverwaltung St. Petersburg, Sberbank, Partnerschaft, IWO
04.07.-07.07.2005	Besuch in St. Petersburg	KfW, HOWOGE, Stadtverwaltung St. Petersburg Partnerschaft, IWO
24.01.-27.01.2006	Besuch in St. Petersburg	BMVBS, WBG 1160, Stadtverwaltung St. Petersburg Partnerschaft, WBG 1160, IWO
<b>Etappe 2</b> Oktober 2005 bis Mai 2006	<b>Ermittlung des technischen Leistungsbedarfs für die energetische Sanierung und Kostenschätzung</b>	BMVBS, HOWOGE, IPB.B, Stadtverwaltung St. Petersburg Gruppe Architekten aus St. Petersburg, IWO
21.10.-11.11.2005	1. Praktikum von zwei Architektinnen und zwei Ingenieuren aus St. Petersburg in Berlin mit dem Ergebnis der Erarbeitung des Entwurfs des technischen Leistungsbedarfs für die energetische Sanierung und der Kostenberechnung	HOWOGE, IPB.B, Gruppe Architekten aus St. Petersburg, IWO
02.02./03.02.2006	Treffen anlässlich der deutsch-russischen Sanierungskonferenz in Leipzig	KfW, HOWOGE, IPB.B, Partnerschaft, Gruppe Architekten IWO
10.04.-13.04.2006	Besuch in St. Petersburg	BMVBS, IWO, Stadtverwaltung St. Petersburg, Partnerschaft, Gruppe Architekten aus St. Petersburg
26.04.-09.05.2006	2. Praktikum von zwei Architektinnen aus St. Petersburg in Berlin mit dem Ergebnis der Erarbeitung des technischen Leistungsbedarfs für die energetische Sanierung und der Kostenberechnung	HOWOGE, IPB.B, Gruppe Architekten aus St. Petersburg, IWO
<b>Etappe 3</b> Ab Juni 2006	<b>Erarbeitung und Abstimmung des Finanzierungsmodells</b>	BMVBS, HOWOGE, IPB.B, Stadtverwaltung St. Petersburg WBG 1160, Partnerschaft, Gruppe Architekten aus St. Petersburg, IWO
06.06.-09.06.2006	Besuch der Vorstandsvorsitzenden der	HOWOGE, IPB.B, WBG

	WEG 1160 in Berlin; Abstimmung der Finanzierungsmöglichkeiten der WEG 1160	1160, IWO
13.08.-17.08.2006	Besuch in St. Petersburg, Vorbereitung der Präsentation des Entwurfs des Finanzierungsmodells mit der Stadtverwaltung und dem Vorstand der WBG 1160 in St. Petersburg	IPB.B, WBG 1160, Stadtverwaltung, Partnerschaft, Gruppe Architekten aus St. Petersburg, IWO
12.09.-15.09.2006	Besuch In St. Petersburg, Präsentation des Entwurfs des Finanzierungsmodells vor der Stadtverwaltung und dem Vorstand WBG 1160 in St. Petersburg	
28.09.-29.09.2006	Beratung zur Förderpolitik und den Finanzierungsgrundlagen des Pilotprojekts mit dem Vorsitzenden des Haushaltsausschusses des Parlaments von St. Petersburg und der Stadtverwaltung St. Petersburg in Berlin	BMVBS, BBR, HOWOGE, IPB.B, Vors. Haushaltsausschuss des Parlaments und Stadtverwaltung St. Petersburg, Partnerschaft, IWO
<b>Etappe 4 Ab Juni 2006</b>	<b>Vorbereitung der Genossenschaft (heute Wohneigentümergeinschaft) auf die Rolle als Bauherr und die Einbeziehung der Wohnungseigentümer in das Modellprojekt.</b>	BMVBS, HOWOGE, IPB.B, WBG 1160, Stadtverwaltung St. Petersburg, Partnerschaft, IWO
24.01.-27.01.2006	Besuch in St. Petersburg, Vorbereitende Vorstellung und Beratung des Pilotprojekts mit dem Vorstand der WBG 1160	Vorstand der WBG 1160, IWO
10.04.-13.04.2006	Besuch in St. Petersburg, Vorbereitende Vorstellung und Beratung des Pilotprojekts mit dem Vorstand der WBG 1160	BMVBS, Vorstand der WBG 1160, IWO
06.06.-09.06.2006	Abstimmung der Finanzierungsmöglichkeiten mit dem Vorstand der WEG 1160 in Berlin	HOWOGE, IPB.B, WBG 1160, IWO
<b>Etappe 5</b>	<b>Arbeit mit den Wohnungseigentümern, Durchführung von Eigentümersammlungen und Abstimmung mit der Administration St. Petersburg und der Sberbank</b>	BMVBS, HOWOGE, IPB.B, Vorstand WBG 1160, Stadtverwaltung St. Petersburg, Partnerschaft, IWO

<b>Etappe 6</b> <b>November 2006</b>	<b>Dokumentation und Präsentation der Projektergebnisse, ggf. Erarbeitung des Kreditantrages mit den Bewohnern/der WEG 1160 und der Vorbereitung auf die Baudurchführung.</b>	BMVBS, BBR, HOWOGE, IPB.B, Stadtverwaltung St. Petersburg, Partnerschaft, IWO
---	---	---

Verwendete Abkürzungen der deutschen und russischen Kooperationspartner:

- BMVBS - Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- BBR – Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
- KfW - KfW Bankengruppe
- HOWOGE - HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin
- IPB.B - IPB.B Ingenieurbüro für Projektentwicklung und Baubetreuung GmbH, Berlin
- Parlament von St. Petersburg – Gesetzgebende Versammlung von St. Petersburg
- Partnerschaft - Nichtkommerzielle Partnerschaft "Städtischer Verband der Hausbesitzer", St. Petersburg
- WBG 1160 - Wohnungsbaugenossenschaft Nr.1160, Wohneigentümergeinschaft 1160 St. Petersburg
- Stadtverwaltung - Wohnungskomitee der Regierung von St. Petersburg u.a. Ressorts
- Sberbank Rossii - Nord-West-Bank
- IWO - Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.

: