



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz
und Reaktorsicherheit

VIDES  **MINISTRIJA**

Initiative energetische Wohnungssanierung in Lettland Mājokļu sanācības iniciatīva siltuma taupīšanai Latvijā Energy-related modernisation of residential buildings in Latvia



Initiative energetische Wohnungssanierung in Lettland

Impressum

IMPRESSUM

Herausgeber: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU)
Referat Öffentlichkeitsarbeit • 11055 Berlin
E-Mail: service@bmu.bund.de • Internet: www.bmu.de
und
Ministerium für Umwelt der Republik Lettland (MURL)
25 Peldu Str., LV - 1494 Riga

Redaktion: Knut Höller, Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V., Berlin
Friedrichstr. 95, D-10117 Berlin
E-Mail: hoeller@iwoev.org • Internet: www.iwoev.org
Bernd Strobel, BMU Referat Förderungsangelegenheiten
E-Mail: bernd.strobel@bmu.bund.de • Internet: www.bmu.de
Valdis Bisters, MURL Abteilung für Klima und Erneuerbare Energien
E-Mail: valdis.bisters@vidm.gov.lv • Internet: www.vidm.gov.lv

**Inhaltliche
Bearbeitung:** Knut Höller, IWO, Berlin
Thomas Blaschke, KfW Bankengruppe, Bonn
Ilze Purina, Lettischer Umweltinvestitionsfonds (LEIF), Riga
Aigars Smelds, Lettische Hypotheken- und Bodenbank (LHZB), Riga

Gestaltung: Selbach Design, www.selbachdesign.de

Druck: Bonifatius, Paderborn

Stand: Dezember 2006

1. Auflage: 5.000 Stück

Initiative energetische Wohnungssanierung in Lettland

**Deutsch-Lettisches Umweltschutzpilotprojekt mitfinanziert durch das
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit**

Zusammenfassung des gemeinsamen Abschlussberichts

Das Projekt kurz gefasst

Im Rahmen des deutsch-lettischen Umweltschutzpilotprojektes „Initiative energetische Wohnungssanierung“ wurden in den Jahren 2003 bis 2005 sieben Mehrfamilienhäuser mit 466 Wohnungen in Lettland energetisch saniert. Rund 1,6 Mio. Euro bzw. durchschnittlich etwa 3.500 Euro pro Wohnung wurden investiert.

Innerhalb der ersten Heizperiode nach Fertigstellung der Sanierung wurden etwa 40 Prozent Einsparungen von Kohlendioxid-Emissionen, Heizwärmebedarf und Heizwärmekosten gemessen.

Gefördert wurde das Projekt vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) mit rund 580.000 Euro in Form von Zinszuschüssen und nicht rückzahlbaren Baukostenzuschüssen. Das zinsverbilligte Darlehen wurde im Auftrag des BMU durch die KfW Bankengruppe über die Lettische Hypotheken- und Bodenbank (LHZB) ausgereicht.

Bei den lettischen Wohnungseigentümern, Wohnungsverwaltern und Kommunen stieß das Förderangebot für die energetische Sanierung ihrer Wohngebäude auf starkes Interesse. Ungeachtet der großen Resonanz für das angebotene technische und finanzielle Sanierungskonzept wurde aufgrund der bestehenden wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen das Förderangebot jedoch nur zu einem Drittel ausgeschöpft.

Das Sanierungsmodell sah verbindlich die Umsetzung eines umfangreichen technischen Maßnahmenpaketes vor. Die dadurch zu erwartenden hohen Energie- und Heizkosteneinsparungen und die angebotenen Zinszuschüsse sollten bei den Wohnungseigentümern die Zustimmung für die Umsetzung dieses umfangreichen Maßnahmenpaketes auslösen. Gefordert war eine Zustimmung von 75 Prozent der Bewohner. Diese Zustimmung konnte in vielen Sanierungsprojekten nicht erreicht werden.

Wesentliche Hemmnisse, das Sanierungsmodell umzusetzen, liegen in den rechtlichen und institutionellen Wohnungsverwaltungsstrukturen begründet:

1. Mangelnde Erfahrungen bei Wohnungsverwaltungen, Kreditinstituten und Kommunen in der Planung und Umsetzung von Sanierungsprojekten.
2. Rechtliche Unklarheiten in den Regeln der Beschlussfassung und der Pflichten der Wohnungseigentümergeinschaften, insbesondere in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum.
3. Schwierigkeiten bei der Beratung und Vermittlung der Vorteile des Fördermodells, um die erforderliche Zustimmung für die Kreditaufnahme zur Finanzierung der Investitionen zu erhalten.
4. Bewohner mit geringem Einkommen, die nicht in der Lage sind, die finanzielle Belastung aus einer Kreditaufnahme zu tragen.
5. Bewohner, die nicht bereit sind, die finanzielle Belastung, die mit dem verbindlich vorgeschriebenen technischen Maßnahmenpaket für eine möglichst hohe Energieeinsparung verbunden war, zu tragen.
6. Probleme bei der Aufnahme von Krediten und ihrer Besicherung.

Die im Umweltschutzpilotprojekt erfolgreich realisierten Gebäudesanierungen bestätigen zum einen den konzeptionellen Ansatz des Projektes und demonstrieren dessen Anwendungsmöglichkeiten in der Praxis. Zum anderen haben auch die zahlreichen Projektvorschläge, die nicht umgesetzt werden konnten, geholfen, die kritischen Punkte in den wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Lettland herauszustellen.

Der praktizierte Projektansatz, aber auch die ermittelten Hindernisse erlauben es, Empfehlungen zu geben, auf welchen Gebieten die Rahmenbedingungen weiter verbessert werden müssen, um die Sanierung des Gebäudebestandes in einem größeren Umfang in Gang zu setzen.

Der hohe Instandhaltungsrückstand der Gebäude, der hohe Verbrauch an Energie bei stark steigenden Energiepreisen, die damit verbundenen hohen Emissionen und nicht zuletzt das „Klima“ in der Wohnung selbst sind Anlass, diese Anstrengungen in Zukunft weiter zu intensivieren.

Empfehlungen kurz gefasst

1. Überprüfung und Anpassung der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Durchführung energetischer Gebäudesanierungen durch die gesetzgebenden Stellen in Lettland, insbesondere hinsichtlich der Pflichten der Wohneigentümer für das Gemeinschaftseigentum und die Regeln der Beschlussfassung.
2. Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel zur breiten Förderung der energetischen Gebäudesanierung durch das lettische Parlament und die Regierung, insbesondere finanzielle Unterstützung von Wohnungseigentümern mit geringem Einkommen.
3. Einsatz von Mitteln des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) zur Mitfinanzierung der nationalen Förderung der energetischen Gebäudesanierung.
4. Ermutigung für mehr Eigeninitiative der Wohnungseigentümer zur Durchführung von energetischen Gebäudesanierungen unter Einbeziehung von Kommunen, Bewohnern und deren wohnungswirtschaftlichen und kommunalen Interessenverbänden.
5. Stärkung der institutionellen Strukturen durch entsprechende finanzielle, personelle und technische Ausstattung und entsprechende Rahmenbedingungen für die Besicherung von Kreditfinanzierungen.
6. Aktive Informations- und Öffentlichkeitsarbeit in den betroffenen Zielgruppen.

Große volkswirtschaftliche Energiesparreserve im Gebäudebestand

Durch den europäischen Gebäudebestand werden große Mengen Energie verbraucht und CO₂-Emissionen verursacht. Mehrfamilienhäuser haben einen signifikanten Anteil an diesem Gebäudebestand: 13 Prozent in den alten EU-Mitgliedsstaaten und mehr als ein Drittel in den neuen mittel- und osteuropäischen Mitgliedsstaaten. Dort sind vor allem Plattenwohngebäude vorzufinden.

Diese in Plattenbauweise hergestellten Wohngebäude sind in schlechtem Zustand und haben eine geringe Wärmedämmung. Sie können aber aufgrund ihrer kompakten Bauweise mit einem vergleichsweise geringeren finanziellen Aufwand als andere, ältere Mehrfamilien- oder auch Einfamilienhäuser energetisch saniert werden. Durch die energetische Sanierung der Plattenbauten werden der Heizkomfort und die Qualität dieser Gebäude erhöht. Energiesparende Maßnahmen, z.B. die Wärmedämmung der Fassade, ersparen bauliche Instandsetzungen von Beton- oder Fugenschäden am Gebäude.

Die Bewohner von Wohngebäuden haben in Anbetracht der stetig steigenden Energiepreise ein großes Interesse, Energie zu sparen. Vor allem in den mittel- und osteuropäischen Ländern sind die Heizkosten der größte Teil der Wohnkosten.

Im Bereich der Gebäudebeheizung liegt ein großes Potenzial zur Einsparung von Primärenergie und zur Senkung der CO₂-Emissionen im Interesse des Klimaschutzes. Zu diesem Ergebnis kommt auch das Grünbuch zur Energieeffizienz der EU-Kommission¹⁾, das aufgrund des Energieverbrauches von 40 Prozent für Heizung und Beleuchtung im Gebäudebereich erhebliche Einsparmöglichkeiten sieht.

Zudem betrifft die EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie²⁾ auch die neuen EU-Mitgliedsländer und die EU-Beitrittsländer. Die Gebäudestandards in Europa sollen künftig einen Schwerpunkt auf die Minimierung des Energieverbrauches setzen.

Die Durchführung von Projekten für die energetische Sanierung, insbesondere von Mehrfamilienhäusern, ist eine komplexe Herausforderung für die Bewohner, die Kommunen und die zuständigen Regierungsbehörden. Die mittel- und osteuropäischen Länder widmen diesem Problem zunehmend mehr Aufmerksamkeit.

In den mittel- und osteuropäischen Ländern sind während der 1990-er Jahre die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern den ehemaligen Mietern übereignet worden. Im Hinblick auf die entstandene Eigentumssituation sind dringend effektivere rechtliche und administrative Strukturen erforderlich, um die notwendige energetische Gebäudesanierung angehen zu können.

Mit dem deutsch-lettischen Umweltschutzpilotprojekt „Initiative energetische Wohnungssanierung“ wurde die energetische Gebäudesanierung in Lettland modellhaft auf der Grundlage der deutschen Erfahrungen praktiziert.

Sieben Mehrfamilienhäuser in Lettland mit 466 Wohnungen wurden energetisch saniert. Der Energieverbrauch dieser Gebäude konnte im Vergleich zum unsanierten Zustand um mehr als 40 Prozent reduziert werden. Die Finanzierung wurde von den Eigentümergemeinschaften vor Ort realisiert. Mit Zins- und in geringem Umfang mit Investitionszuschüssen wurde das Projekt vom deutschen Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit und der KfW Bankengruppe gefördert.

1) Grünbuch der Kommission vom 22. Juni 2005 „Energieeffizienz oder Weniger ist mehr“, KOM(2005) 265 endg.

2) Richtlinie 2002/91/EG (Abl. L1 vom 4.1.2003).

Das Projekt hat die Erreichbarkeit von hohen Energieeinsparungen im Gebäudebereich mit vertretbaren Kosten für die Bewohner demonstriert. Allerdings erfordert die Komplexität der technischen, finanziellen und auch sozialen Herausforderungen bei der energetischen Gebäudesanierung gemeinsame Anstrengungen der Bewohner und Kommunen sowie der politischen Entscheidungsträger auf den Gebieten der Energie- und Wohnungswirtschaft.

Das Projekt hat zur breiten Umsetzung der energetischen Gebäudesanierung in Mittel- und Osteuropa ermuntert.

Als Finanzierungsinstrument für die energetische Sanierung des riesigen Wohngebäudebestands und für eine schnellere Umsetzung der EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie könnte ab dem Jahr 2007 der stärkere Einsatz von EU-Strukturfondsmitteln dienen, die den neuen EU-Mitgliedsländern zur Verfügung stehen. Damit könnte der Klimawandel wirksam bekämpft werden. Und auch soziale Härten könnten gemildert werden, die durch hohe Heizkosten infolge schlechter Wärmedämmung bei drastisch steigenden Energiekosten entstehen. Der Verhandlungsstand der EU-Verordnung über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) sieht die energetische Sanierung von Wohngebäuden in den neuen EU-Mitgliedsländern ausdrücklich vor. In Lettland jedoch sind in den gegenwärtigen operationellen Programmen für den EFRE nur öffentliche Gebäude als förderfähig vorgesehen.



Teilnehmer am Fortbildungs- und Austauschprogramm im Rahmen des grenzüberschreitenden deutsch-lettischen Umweltschutzpilotprojektes „Initiative energetische Wohnungssanierung“ vom 21.-28. September 2003 in Deutschland.

(Foto: IWO e.V.)

Wohnungslage in Lettland typisch für Osteuropa

In Lettland insgesamt gibt es etwa genau so viele Plattenbau-Wohnungen wie im Ostteil Berlins.

Nach der deutschen Einheit 1990 wurde mit hohem Einsatz öffentlicher und privater Mittel der Standard der Wohnungen und des Wohnumfeldes in den neuen Bundesländern und in Berlin verbessert. Durch die komplexe Sanierung der industriell gefertigten Mehrfamilienhäuser (Plattenbauten) wurden zugleich hohe Energieeinsparungen realisiert. Die durch geringere Energiekosten eingesparten Mittel konnten für die teilweise Refinanzierung der notwendigen Investitionen verwendet werden.

Seit 1990 sind beispielsweise im Ostteil Berlins 61 Prozent der rund 273.000 Plattenbau-Wohnungen voll und 24 Prozent teilweise saniert worden. Die Sanierungsinvestitionen lagen bei durchschnittlich 23.000 Euro je Wohnung. In zwölf Jahren wurden ca. 6,2 Mrd. Euro investiert.

Die Situation in Lettland hingegen ist dadurch gekennzeichnet, dass bisher fast keine Sanierung stattgefunden hat. Die Bewohner zahlen die Heizkosten nicht nach dem individuellen Wärmeverbrauch in ihrer Wohnung, sondern anteilig der Größe ihrer Wohnung nach dem gemessenen Verbrauch des gesamten Gebäudes. Die Energiepreise bewegen sich zunehmend auf Weltmarktniveau. In Lettland betragen die jährlichen Heizkosten ein durchschnittliches Monatseinkommen. Hinzu kommt, dass – genau wie in den anderen osteuropäischen Ländern – die Wohnungen überwiegend an die ursprünglichen Mieter übereignet worden sind. Konzepte fehlen, wie die dringend notwendigen Sanierungen der Plattenbauten mit den Eigentümergemeinschaften als neuen Eigentümern realisiert werden können. Somit besteht gerade in Lettland ein großer Handlungsdruck zur Durchführung energiesparender Maßnahmen im Wohngebäudebestand.

Bis heute existieren in Lettland keine praktisch brauchbaren staatlichen Förder- und Finanzierungsprogramme speziell für die energetische Gebäudesanierung.

Vor diesem Hintergrund haben das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit der Bundesrepublik Deutschland und das Ministerium für Umwelt der Republik Lettland in den Jahren 2003 bis 2005 gemeinsam das Umweltschutzpilotprojekt „Initiative energetische Wohnungssanierung in Lettland“ durchgeführt.



Detail eines Plattenbaues in Jelgava, 2003

(Foto. IWO e.V.)

Umweltministerien öffneten neue Wege

Durch das 2003 gestartete Umweltschutzpilotprojekt beider Umweltministerien sollten nunmehr die finanztechnischen Probleme durch die Bereitstellung von Fördermitteln für lettische Wohneigentümergemeinschaften und Wohnungsverwaltungsgesellschaften gelöst werden.

Das deutsche Umweltministerium stellte dafür in Kooperation mit der KfW Bankengruppe durch Zinszuschüsse verbilligte Kredite zur Verfügung. Mit diesen Krediten wurden energiesparende Maßnahmen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, darunter Plattenbauten, in Lettland durchgeführt.

Zielgruppe des Projektes waren in erster Linie lettische Wohneigentümer, die das Schicksal ihres Hauses selbst in die Hand nehmen wollten.

Ziel des Umweltschutzpilotprojektes war es, das im Bereich der Raumheizung liegende Potenzial an Energieeinsparungen und damit CO₂-Reduzierungen für Zwecke des Klimaschutzes aufzuzeigen. Darüber hinaus sollte ein Beitrag zur Verbesserung der Lebensbedingungen in Lettland geleistet werden. In Ergänzung zu den energetischen Sanierungsmaßnahmen wurden daher auch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes unterstützt.



Präsentation des Projekts durch Raimonds Vejonis, Minister für Umwelt der Republik Lettland am 20. Oktober 2005 in Riga

(Foto: IWO e.V.)

Ergebnisse des Umweltschutzpilotprojekts

In den Jahren 2003 bis 2005 wurden sieben Mehrfamilienhäuser mit 466 Wohnungen in vier Städten in Lettland energetisch saniert. In die energetische Sanierung ihrer Gebäude wurden durch die Bewohner insgesamt 1.593.732 Euro bzw. durchschnittlich 3.420 Euro je Wohnung investiert.

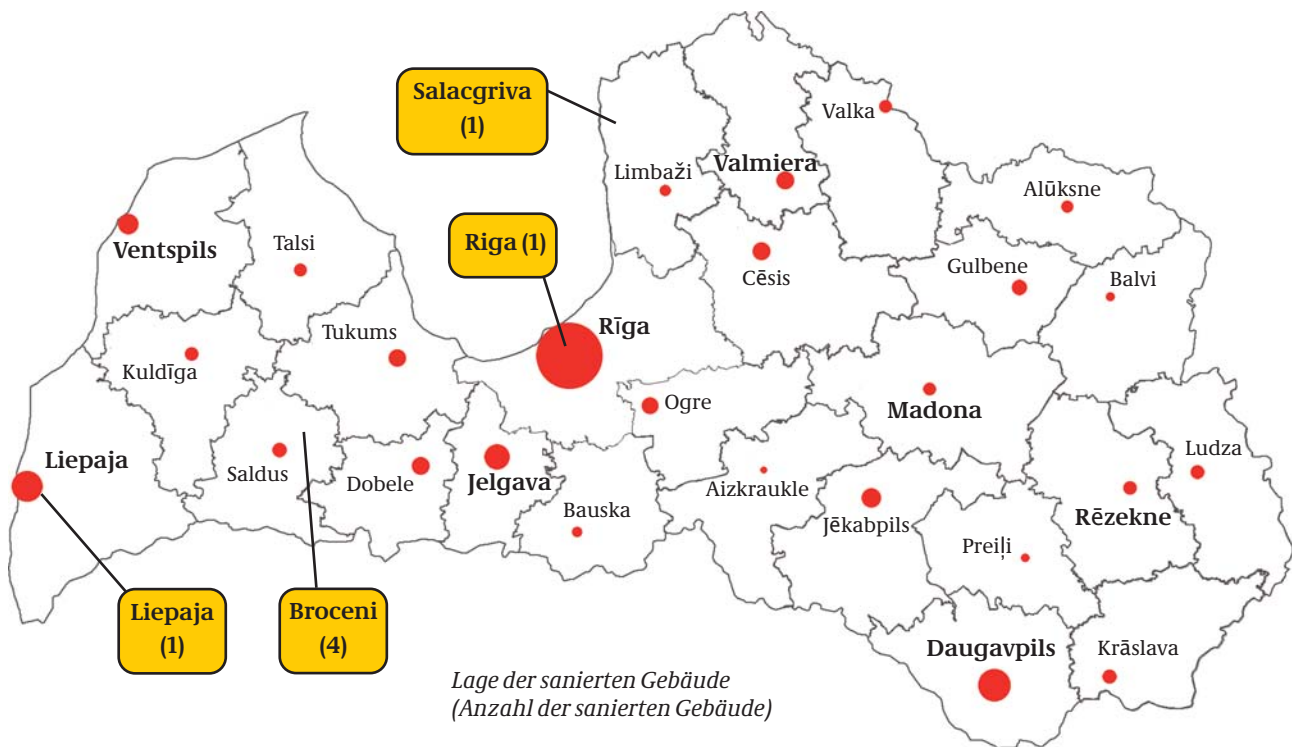
Von dem ursprünglich zur Verfügung gestellten Globaldarlehen in Höhe von 5 Mio. Euro wurden somit rund 32 Prozent in Anspruch genommen.

Die ersten fünf Gebäude in den Städten Broceni und Riga mit 284 Wohnungen wurden 2004 fertig gestellt. Nach Abschluss der Heizperiode im Frühjahr 2005 konnten für diese Gebäude folgende Einsparungen ermittelt werden:

- Einsparung von CO₂-Emissionen in Höhe von jährlich 293 Tonnen oder 42,5 Prozent der Emissionen der unsanierten Gebäude.
- Reduzierter Heizwärmeverbrauch in der ersten Heizperiode nach der Sanierung: 771 MWh oder 45,2 Prozent im Vergleich zum unsanierten Zustand.
- In allen Projekten konnte ein spezifischer Heizwärmeverbrauch von weniger als 70 kWh/m² Wohnfläche erreicht werden.
- Die Heizwärmekosten je m² Wohnfläche konnten substantiell – zwischen 30 und bis zu 46 Prozent, verglichen mit dem Zustand des Gebäudes vor Sanierung - reduziert werden.

Zwei weitere Gebäude in den Städten Liepaja und Salacgriva mit insgesamt 182 Wohnungen wurden 2005 fertig gestellt. Die Einsparungen für diese Projekte werden nach Abschluss der Heizperiode 2005/2006 ermittelt und werden in die endgültige Auswertung Anfang 2007 einfließen.

Das Projekt wurde in einem vom BMU finanzierten Film mit dem Titel „Klimawechsel“ dokumentiert, der im deutschen und lettischen Fernsehen zur Ausstrahlung kam. Dieser Film ist in den Sprachen lettisch, deutsch, englisch und russisch erhältlich und kann unter http://www.bmu.de/publikationen/info-material_bestellen/content/4159.php bestellt werden.



Energetische Gebäudesanierung benötigt weiter verbessertes Umfeld

Obwohl ein hohes Interesse der Bewohner an der energetischen Sanierung ihrer Wohngebäude und an dem deutsch-lettischen Gebäudesanierungsprogramm erkennbar war, wurden die bereitgestellten Finanzierungsmöglichkeiten nicht ausgeschöpft.

Zur Durchführung eines Sanierungsprojekts mussten die Wohnungseigentümer eines Gebäudes gemeinsam Investitionen in ein optimales Paket energiesparender Maßnahmen vornehmen. Die technischen Maßnahmen umfassten den Einbau von Fenstern mit verbessertem Wärmedurchgangskoeffizient, Maßnahmen zur Gewährleistung einer ausreichenden Grundbelüftung, die Wärmedämmung der Außenwände, der obersten Geschoss- sowie der Kellerdecken. Hinzu kommen Maßnahmen an Heizungsanlagen, den Verteilungsleitungen und den Heizkörpern in den Wohnungen – jeweils nach dem in Deutschland üblichen Stand der Technik. Die Reduktion des Heizwärmeverbrauchs um die Hälfte sollte zu signifikanten Heizkostensparnissen führen. Der eingesparte Betrag sollte bei der Rückzahlung des aufgenommenen Kredites eine bemerkbare Größenordnung ausmachen.

Zur Finanzierung der Investitionen mussten mindestens 75 Prozent der Wohnungseigentümer des Gebäudes einer Kreditaufnahme zustimmen.

Obwohl die Bewohner überwiegend die Notwendigkeit und letztlich auch die wirtschaftlichen Vorteile des im Programm obligatorischen technischen Maßnahmenpaketes erkannt haben, empfanden viele die Durchführung der notwendigen Sanierungsarbeiten und die damit verbundenen finanziellen Aufwendungen als eine zu hohe Belastung.

Initiative energetische Wohnungssanierung in Lettland

Von der zunächst großen Zahl von Interessenbekundungen für 127 Wohngebäude mussten 75 Gebäude wegen zu hoher Zahlungsrückstände gegenüber kommunalen Versorgungsunternehmen von der Teilnahme am Projekt ausgeschlossen werden. Hinzu kam bei den verbleibenden Interessenbekundungen, dass die Mehrzahl der Wohnungsverwalter, die einen Kreditantrag gestellt hatten, im weiteren Projektverlauf nicht die geforderte Zustimmung von 75 Prozent der Wohnungseigentümer erhalten hat.



Broceni, Saldus Region: Abschluss der Sanierungsarbeiten in der Skolas Str. im Herbst 2004

(Foto: IWO e.V.)

Neben häufig anzutreffenden Gründen für die mangelnde Bereitschaft der Wohnungseigentümer zu Sanierungsmaßnahmen – wie Informationsmangel oder geringes Umweltschutzbewusstsein – dürfte in Lettland die in den 1990-er Jahren erfolgte „kostenlose“ Übereignung der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern an die dort wohnenden Mieter wesentlich hierzu beigetragen haben.

- Die Bildung von wirtschaftlich eigenständigen Wohneigentümergeinschaften zur Verwaltung der privatisierten Wohnungen ist nicht abgeschlossen bzw. erst in den Anfängen. Sind diese Wohneigentümergeinschaften gebildet, so fehlt es den Verwaltern oftmals an den notwendigen fachlichen Voraussetzungen, das Gebäude der Wohneigentümergeinschaft wirtschaftlich zu verwalten und effektiv zu bewirtschaften. Sind keine eigenständigen Wohneigentümergeinschaften gebildet, so erfolgt die Verwaltung weiter über kommunale Wohnungsverwaltungsunternehmen.

Die Bewohner fühlen sich vielfach nur verantwortlich für das ihnen gehörende Sondereigentum (ihre Wohnung) und nicht für das die Wohnung umgebende Gemeinschaftseigentum.

Das Lettische Wohneigentumsgesetz in der gültigen Fassung von 1995 bietet den neu gebildeten Wohneigentümergeinschaften bisher keinen Rahmen bzw. Motivation für Beschlussfassungen zur notwendigen energetischen Sanierung der Gebäude. Bisher ist die Zustimmung aller Betroffenen erforderlich.

- In Gebäuden, die von kommunalen Wohnungsunternehmen mit zumeist „planwirtschaftlicher“ Vergangenheit verwaltet werden und in denen vielfach neben den privatisierten Wohnungen auch noch im Besitz der Kommune verbliebene Wohnungen vorhanden sind, ist die aktuelle Situation ebenfalls nicht zufrieden stellend. Die kommunalen Unternehmen können zwar grundsätzlich auf mehr Erfah-

rungen bei der Bewirtschaftung von Gebäuden zurückgreifen. Dennoch können sie die dienstleistende und verwaltende Funktion für die im Besitz der Kommune verbliebenen kommunalen „Restbestände“ an Wohnungen und die privaten Wohnungen, für die entsprechende Bewirtschaftungsverträge abgeschlossen sind, in der Regel nicht im erforderlichen Umfang wahrnehmen. Denn die Entscheidungen über Modernisierungen und Instandsetzungen liegen nicht bei den kommunalen Verwaltungsunternehmen sondern bei den Wohnungseigentümern. Diese sind jedoch mangels praxisorientierter gesetzlicher Regelungen nicht handlungsfähig.

- Verwalten von Wohneigentümergeinschaften und kommunalen Wohnungsverwaltungsunternehmen fehlen klare rechtliche Grundlagen, um die für die Modernisierung und Sanierung ihrer Wohngebäude notwendigen Entscheidungen vorbereiten und treffen zu können. Das lettische Wohnungseigentumsgesetz in der gültigen Fassung von 1995 und andere Gesetze bedürfen der Anpassung und zweckorientierten Abstimmung aufeinander. Insbesondere die Quoren zur Entscheidungsfindung für notwendige Reparaturen und Instandsetzungsarbeiten, die energetische Sanierung, umfangreichere Modernisierungen und die Regelung der Duldung von durch entsprechende Mehrheiten getroffenen Entscheidungen durch die restlichen Eigentümer bedürfen neuer Regelungen.
- Die an sich begrüßenswerte soziale Mischung der Bewohner in Mehrfamilienhäusern erschwert Entscheidungen. Modernisierung und Sanierung von Gebäuden werden wegen der damit verbundenen Investitionen oftmals von Haushalten mit geringem Einkommen, wie sozial schwachen Personen, Arbeitslosen oder von Arbeitslosigkeit bedrohten Personen, Pensionären, kinderreichen Familien usw., abgelehnt. Dies ist verständlich. Es geschieht auch, wenn sie die Vorteile der energetischen Sanierung und die Reduzierung der sie zunehmend stärker belastenden Heizkosten grundsätzlich wünschen und anerkennen.
- Der Informationsstand über die technischen, finanziellen und wohnungswirtschaftlichen Zusammenhänge bei nahezu allen beteiligten Parteien, vom Bewohner über den Wohnungsverwalter und den in der Wohnungspolitik arbeitenden Beamten bis zum Parlamentarier, scheint bisher nicht ausreichend, um die energetische Sanierung des Gebäudebestandes in Lettland in der erforderlichen Breite voranzubringen.

Wie könnte den dargestellten Problemen begegnet werden?

Die Empfehlungen zur Überwindung der beobachteten Hemmnisse richten sich auf die Verbesserung insbesondere der rechtlichen Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft Lettlands.

Durch ein koordiniertes Handeln der zuständigen staatlichen Verwaltungsressorts für die Bereiche Bau- und Wohnungswirtschaft, kommunale und regionale Angelegenheiten, Verbraucherschutz, Energie, Finanzen und Soziales sowie der Kommunen sollte es gelingen, dass Wohnungseigentümer und Verwalter künftig leichter die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes durchführen können.

Die Rechte und Pflichten von Wohneigentümergeinschaften und Verwaltungen von Wohneigentum müssen klarer festgelegt werden.

Über die Stellung von Sicherheiten oder auch direkte finanzielle Unterstützung durch staatliche Stellen für Wohnungseigentümer mit geringem Einkommen sollte nachgedacht werden. Damit könnten soziale Härten gemildert werden,

Initiative energetische Wohnungssanierung in Lettland

wenn Wohnungseigentümer die finanziellen Aufwendungen für aufgenommene Kredite zur energetischen Sanierung ihres Wohngebäudes nicht vollständig aufbringen können.

Es wird empfohlen, staatliche Förderinstrumente einzurichten, um den Kreditaufwand für die notwendigen Investitionen zur energetischen Sanierung für die Wohnungseigentümer insgesamt zu mindern. Begleitende staatliche und kommunale Förderinstrumente könnten sein: Zinssubventionen, kommunale Beteiligungen oder Bürgschaften und grundbuchliche Sicherungen. So könnten Kredite für energetische Sanierungsmaßnahmen an Eigentümer zu ähnlich günstigen Bedingungen angeboten werden, wie z.B. in den neuen Bundesländern Deutschlands.

In anderen Ländern Mittel- und Osteuropas sind die Bedingungen in der Wohnungswirtschaft und der Sanierungsbedarf vielfach ähnlich. Jedoch können weder Lettland noch die anderen osteuropäischen Länder die finanziellen Aufwendungen der staatlichen Förderung für energiesparende Maßnahmen und Absicherungen gegen soziale Härten vollständig aus eigener Wirtschaftskraft leisten.

Als Flankierung der staatlichen Investitionsförderung könnte man den Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) erwähnen. Für die Förderperiode 2007 bis 2013 wird die Möglichkeit geboten, EU-Mittel für die Sanierung von Wohngebäuden einzusetzen. Dies ist auch zu sehen vor dem Hintergrund der notwendigen Anstrengungen zur Erfüllung europäischer Ziele zur Energieeinsparung und Umsetzung europäischer Richtlinien (z.B. der EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie). Die Breitenwirkung wird wesentlich davon abhängen, ob es gelingt, einen deutlichen Anteil der EU-Fördermittel für diesen Schwerpunkt vorzusehen. Die Verhandlungen laufen jetzt im Jahr 2006 noch.

Lettland hat in diesem Zusammenhang bisher 30 Millionen Euro für die Modernisierung von öffentlichen Gebäuden vorgesehen.

Die Unterstützung von privaten Wohnungseigentümern durch EFRE-Mittel wird gegenwärtig diskutiert. Aus eigenen Haushaltsmitteln plant die lettische Regierung weitere Zuschüsse für die Erstellung von Energie-Audits und auch Investitionskostenzuschüsse in Höhe von 20 Prozent sind im Gespräch.

Welche Initiativen gibt es schon?

Gegenwärtig werden in Lettland durch die 2003 gegründete staatliche Wohnungsagentur (housing agency) Energo-Audits durchgeführt. Damit werden die Energiestandards von Gebäuden erfasst und Empfehlungen für die energetische Sanierung gegeben. Bisher sind Energo-Audits für einige hundert Gebäude durchgeführt worden. Diese Aktivitäten sollen auch Erkenntnisse für den nach Artikel 7 der EU-Gebäudeenergieeffizienz-Richtlinie einzuführenden Energieausweis liefern. Bei allen untersuchten Gebäuden wurde großer Sanierungsbedarf festgestellt. Dies ist nicht verwunderlich, da alle zwischen 1950 und 1990 in zumeist gleicher Typenbauweise konstruiert wurden. Allerdings sind bisher kaum energetische Sanierungsarbeiten durchgeführt worden.

Im Jahre 2001 wurde in Lettland ein Pilotprogramm der Regierung, das „Housing Development Lending Programme“, mit einem Umfang von 20 Mio. LVL aufgelegt. Das von der Lettischen Staatlichen Hypotheken- und Bodenbank (LHVB) betreute Programm stellt Kredite für den Wohnungsneubau und für Sanierungen zu marktüblichen Konditionen zur Verfügung. Die dafür nötigen Refinanzierungsmittel werden über den Kapitalmarkt beschafft. Die Kredite mit Laufzeiten von bis zu 12 Jahren lagen anfänglich bei einem jährlichen Zinssatz von ca. 10 Prozent und liegen im Februar 2006 zwischen 7,5 und 9 Prozent. Das lettische Finanzministerium stellt die für die LHVB nötige Absicherung des Kreditrahmens zur Verfügung. Von Wohneigentümergeellschaften in Mehrfamilienhäusern wurde das Programm bisher nur in geringem Umfang genutzt. Die durchschnittlichen Investitionen waren relativ gering. Sie betragen im Jahre 2004 bei

ca. 100 Sanierungsprojekten mit einem Gesamtkreditvolumen von rund 1,5 Mio. Euro ca. 400 Euro je Wohnung bzw. 13.000 Euro je Gebäude. Typische Sanierungsmaßnahmen in Mehrfamilienhäusern waren die Wärmedämmung von Giebelwänden, in Einzelfällen die Dämmung aller Außenwände, die Reparatur bzw. Erneuerung von Dächern und der Einbau von Fenstern mit verbessertem Wärmedurchgangskoeffizient. Da nach der gegenwärtigen Rechtslage nur solche Maßnahmen durchführbar sind, bei denen die Kostenbeteiligung durch die Wohnungseigentümer ausdrücklich geklärt ist, werden in dem Programm zumeist nur die beschriebenen kleineren Maßnahmen und diese oft auch nur teilweise durchgeführt. Ein Beispiel hierfür ist der Austausch von Fenstern nur bei Wohnungseigentümern, die zugestimmt haben. Dies bedeutet, dass Sanierungsmaßnahmen nur punktuell und nicht einheitlich durchgeführt werden können. Die Energiespareffekte für das gesamte Gebäude sind daher geringfügiger.

Empfehlungen

1. Die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Durchführung energetischer Gebäudesanierungen sollten durch die gesetzgebenden Stellen in Lettland überprüft und angepasst werden. Insbesondere die Pflichten der Wohneigentümer für das Gemeinschaftseigentum, die Regeln der Beschlussfassung der Eigentümer sowie die Rolle des Wohnungsverwalters sollten verdeutlicht werden.

Strukturen, die durch die Privatisierung der ehemals staatlichen Wohnungen an die Bewohner entstanden sind und Mehrheitsentscheidungen behindern, müssen sozialverträglich beseitigt werden.

2. Die erforderlichen Haushaltsmittel zur breiten Förderung der energetischen Gebäudesanierung sollten durch das lettische Parlament und die Regierung bereitgestellt werden. Insbesondere sollten auch eine finanzielle Unterstützung von Wohnungseigentümern mit geringem Einkommen vorgesehen werden.
3. Mittel des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) zur Mitfinanzierung der nationalen Förderung der energetischen Gebäudesanierung sollten in Anspruch genommen werden.
4. Konzepte und Strategien für mehr Eigeninitiative der Wohnungseigentümer zur Durchführung von energetischen Gebäudesanierungen sollten durch die betroffenen lettischen Verwaltungen ausgearbeitet und mit den Kommunen, den Bewohnern und deren wohnungswirtschaftlichen und kommunalen Interessenverbänden abgestimmt werden.
5. Für die Umsetzung der ausgearbeiteten Konzepte und Strategien sollten die institutionellen Strukturen durch entsprechende finanzielle, personelle und technische Ausstattung und entsprechende Rahmenbedingungen für die Besicherung von Kreditfinanzierungen gestärkt werden.
6. Die getroffenen Entscheidungen und Programme müssen durch aktive Informations- und Öffentlichkeitsarbeit in den betroffenen Zielgruppen verbreitet werden.

Mājokļu sanācijas iniciatīva siltuma taupīšanai Latvijā

IMPRESSUM

- Izdevēji: Vācijas Federatīvās republikas Federālā Vides, dabas aizsardzības un reaktoru drošības ministrija (BMU)
Referat Öffentlichkeitsarbeit • D-11055 Berlin
e-pasta adrese: service@bmu.bund.de • Internet: www.bmu.de
un
Latvijas Republikas Vides ministrija (VidM)
25 Peldu iela., LV - 1494 Rīga
- Redakcija: Knuts Hellers [Knut Höller], reģistrētā biedrība „Austrumeiropas dzīvokļu saimniecības iniciatīva”
(IWO e.V.) Berlīnē
Friedrichstr. 95, D- D-10117 Berlin
e-pasta adrese: hoeller@iwoev.org • Internet: www.iwoev.org
Bernds Štrobels [Bernd Strobel], BMU Atbalsta jautājumi
e-pasta adrese: bernd.strobel@bmu.bund.de • Internet: www.bmu.de
Valdis Bisters, VidM Klimata un atjaunojamo energoresursu departaments
e-pasta adrese: valdis.bisters@vidm.gov.lv • Internet: www.vidm.gov.lv
- Satura
apstrāde: Knuts Hellers [Knut Höller] IWO
Tomass Blaške [Thomas Blaschke], KfW banku grupa Bonnā
Ilze Puriņa, Latvijas Vides investīciju fonds (VIF) Rīgā
Aigars Šmelde, Latvijas Hipotēku un zemes banka Rīgā
- Dizainu un
maketu veidoja: Selbach Design, www.selbachdesign.de
- Brošūra iespiesta: Bonifatius tipogrāfijā Paderbornā
- Izklāsts atbilst
stāvoklim: 2006. gada decembrī.
1. metiens: 5 000 eksemplāru

Mājokļu sanācijas iniciatīva siltuma taupīšanai Latvijā

Federālās vides, dabas aizsardzības un reaktoru drošības ministrijas
līdzfinansēts Vācijas-Latvijas vides aizsardzības pilotprojekts

Projekta kopējās noslēguma atskaites kopsavilkums

Mājokļu sanācijas iniciatīva siltuma taupīšanai Latvijā

Projekta īss pārskats

Vācijas-Latvijas vides aizsardzības pilotprojekta „Mājokļu sanācijas iniciatīva siltuma taupīšanai” ietvaros no 2003. līdz 2005. gadam Latvijā septiņiem daudzdzīvokļu namiem ar kopā 466 dzīvokļiem veica siltumsanāciju. Šajā sakarā tika investēti aptuveni 1,6 miljonu eiro, resp. vidēji apmēram 3 500 eiro par dzīvokli.

Pirmajā apkures sezonā pēc sanācijas pabeigšanas veiktie mērījumi liecina, ka par kādiem 40 procentiem samazinājušās gan oglekļa dioksīda emisijas, gan siltumenerģijas patēriņš, gan apkures izmaksas.

Projektu ar aptuveni 580 000 eiro veicināja Federālā vides, dabas aizsardzības un reaktoru drošības ministrija (BMU), piešķirot līdzekļus kredītprocentu subsidēšanai un neatmaksājamus pabalstus būvizmaksu segšanai. Kredītus ar pazemināto procentu likmi BMU uzdevumā ar Latvijas Hipotēku un zemes bankas (LHZB) starpniecību izsniedza KfW banku grupa.

Gan Latvijas dzīvokļu īpašnieku, gan dzīvokļu apsaimniekotāju, gan pašvaldību aprindās piedāvājums veicināt viņu namu siltumsanāciju rada plašu interesi. Taču neskatoties uz to, ka piedāvātā tehniskā un finansiālā sanācijas koncepcija izraisīja lielu atsaucību, sakarā ar pastāvošajiem dzīvokļu saimniecības pamatnosacījumiem šo veicināšanas piedāvājumu izmantoja tikai par vienu trešdaļu.

Sanācijas modelis paredzēja obligāti īstenot apjomīgu tehnisku pasākumu paketi. Bija iecerēts, ka tās rezultātā gaidāmie prāvie enerģijas un apkures izdevumu ietaupījumi un piedāvātās kredītprocentu subsīdijas motivēs dzīvokļu īpašniekus piekrist šīs apjomīgās pasākumu paketes īstenošanai. Šajā sakarā tika izvirzīta prasība, ka jāpiekrīt 75 procentiem iemītņieku. Šo piekrišanas pakāpi daudzos sanācijas projektos nebija iespējams sasniegt.

Būtiski kavēkļi sanācijas modeļa realizēšanai saistās ar dzīvokļu pārvaldes tiesiskajām un institucionālajām struktūrām:

1. Dzīvokļu pārvalžu, kredītinstītūciju un pašvaldību trūcīgā pieredze attiecībā uz sanācijas projektu plānošanu un īstenošanu.
2. Tiesiska rakstura neskaidrības kārtībā, kādā dzīvokļu īpašnieku kopienas pieņem lēmumus un kādi ir to pienākumi jo īpaši attiecībā uz kopīpašumu.
3. Grūtības pienācīgi konsultēt un uzrādīt veicināšanas modeļa priekšrocības, lai gūtu nepieciešamo piekrišanu uzņemt kredītu investīciju finansēšanai.
4. Mazturīgi iemītņieki, kas nav spējīgi uzņemties ar kredīta ņemšanu saistīto finansiālo slodzi.
5. Iemītņieki, kuri nav ar mieru uzņemties finansiālo slodzi, kas bija saistīta ar obligāto tehnisko pasākumu paketi iespējami liela enerģijas ietaupījuma sasniegšanai.
6. Problēmas ar kredīta saņemšanu un tā nodrošināšanu.

Vides aizsardzības pilotprojekta ietvaros veiksmīgi īstenotās ēku sanācijas no vienas puses apstiprina projekta konceptuālo ievirzi un uzrāda tā pielietojamību praksē. No otras puses arī daudzie pieteikumi

projektiem, kurus nebija iespējams īstenot, ir palīdzējuši noskaidrot kritiskos punktus Latvijas dzīvokļu saimniecības pamatnosacījumos.

Projektā praktizētā ievirze, bet arī konstatētie kavēkļi ļauj paust ieteikumus, kādās jomās nepieciešams tālāk uzlabot pamatnosacījumus, lai lielākā apjomā iekustētos namu fonda sanācija.

Lielais kavējums namu remontā, augstais enerģijas patēriņš par strauji augošām cenām, ar to saistītās apjomīgās emisijas un visbeidzot arī „klimats” pašā dzīvoklī ir pietiekošs iemesls, lai turpmāk šos centienus pastiprinātu.

Ieteikumi – dažos vārdos

1. Latvijas likumdevējām institūcijām jāpārbauda un jāpielāgo tiesiskie pamatnosacījumi namu siltumsanācijai, jo īpaši jautājumā par dzīvokļu īpašnieku pienākumiem attiecībā uz kopīpašumu, kā arī sakarā ar lēmumu pieņemšanas kārtību.
2. Saeimai un Latvijas valdībai jāparedz nepieciešamie budžeta līdzekļi vērienīgai namu siltumsanācijai, jo īpaši finansiāli atbalstot mazturīgus dzīvokļu īpašniekus.
3. Izmantot Eiropas Reģionālās attīstības fonda (ERAF) līdzekļus par līdzfinansējumu namu siltumsanācijas atbalstīšanai nacionālajā līmenī.
4. Veicināt dzīvokļu īpašnieku lielāku pašiniciatīvu namu siltumsanācijā, piesaistot pašvaldības, iemītņiekus un to dzīvokļu saimniecisko un komunālo interešu pārstāvniecības.
5. Ar pienācīgiem finansiāliem, personāliem un tehniskiem resursiem, kā arī attiecīgiem pamatnosacījumiem kredītfinsējuma nodrošināšanai stiprināt institucionālās struktūras.
6. Aktivizēt informēšanas un skaidrošanas darbu attiecīgajā mērķauditorijā.

Ēku fondā - vērienīgs tautsaimniecisks enerģijas ietaupīšanas potenciāls

Eiropas ēku fonds patērē lielu enerģijas daudzumu un ir par iemeslu apjomīgām CO₂ emisijām. Daudzdzīvokļu nami ir šī namu fonda nozīmīga daļa: 13 procentu vecajās ES dalībvalstīs un vairāk nekā trešdaļa jaunajās Vidus- un Austrumeiropas dalībvalstīs, kur atrodami galvenokārt lielpaneļu dzīvokļu nami.

Šie lielpaneļu tehnikā celtie dzīvokļu nami atrodas sliktā stāvoklī un uzrāda vāju siltumnoturību. Taču pateicoties blīvajam būves veidam, to siltumsanācijai salīdzinājumā ar citām, vecākām daudzdzīvokļu ēkām vai savrupmājām nepieciešams mazāks finansējums. Veicot lielpaneļu namu siltumsanāciju, tiek paaugstināts apkures komforts un šo ēku kvalitāte. Energoefektivitātes pasākumi, piemēram, fasādes siltināšana, aiztaupa būvnieciskus remontdarbus betona vai salaidumu bojājumu novēršanai.

Ņemot vērā nepārtraukti augošās enerģijas cenas, dzīvokļu namu iemītnieki ir ļoti ieinteresēti taupīt enerģiju. Jo īpaši Vidus- un Austrumeiropas valstīs apkures maksas mājokļa izdevumos sastāda lielāko daļu.

Ēku apsildīšanas jomā slēpjas liels potenciāls primārenerģijas ietaupīšanai ¹⁾ un CO₂ emisiju samazināšanai klimata aizsardzības interesēs. Pie šī rezultāta nonāk arī ES Komisijas Zaļā grāmata par energoefektivitāti, kas sakarā ar to, ka namu jomā apkurei un apgaismojumam tiek notērēti 40 procentu enerģijas, šeit saskata ievērojamu ietaupījumu iespējas.

Turklāt ES Direktīva par ēku energoefektivitāti ²⁾ attiecas arī uz jaunajām ES dalībvalstīm un ES kandidātvalstīm. Turpmāk Eiropas ēku standartos viens no būtiskajiem punktiem būs paredzēts enerģijas patēriņa samazināšanai.

Siltumsanācijas projektu īstenošana jo sevišķi attiecībā uz daudzdzīvokļu namiem ir komplekss izaicinājums gan iemītniekiem, gan pašvaldībām, gan atbildīgajām valdības iestādēm. Vidus- un Austrumeiropas valstīs šai problēmai pievērš arvien lielāku uzmanību.

1990tajos gados Vidus- un Austrumeiropas valstīs daudzdzīvokļu namos dzīvokļus privatizēja to bijušie īrnieki. Ņemot vērā izveidojušos īpašuma situāciju, steidzami nepieciešamas efektīvākas tiesiskās un administratīvās struktūras, lai varētu risināt nepieciešamo ēku siltumsanāciju.

Ar Vācijas-Latvijas vides aizsardzības pilotprojektu „Mājokļu sanācijas iniciatīva siltuma taupīšanai” Latvijā tika praktizēts vācu pieredzē balstīts siltumsanācijas modelis.

Šāda siltumsanācija tika veikta septiņām daudzdzīvokļu mājām ar kopumā 466 dzīvokļiem. Salīdzinājumā ar stāvokli pirms sanācijas veikšanas šo ēku enerģijas patēriņu izdevās samazināt par vairāk nekā 40 procentiem. Finansējumu realizēja vietējās īpašnieku sabiedrības. Subsīdējot kredītprocentus un niecīgā apjomā piešķirot investīciju pabalstus, projektu veicināja Vācijas Federālā Vides, dabas aizsardzības un reaktoru drošības ministrija un KfW banku grupa.

1) 2005. gada 22. jūnija Eiropas kopienu komisijas ZAĻĀ GRĀMATA par energoefektivitāti vai kā ar ierobežotiem resursiem sasniegt labāku rezultātu, COM(2005) 265 galīgā redakcija.

2) Eiropas parlamenta un padomes direktīva 2002/91/EK (Oficiālais vēstnesis, L001, 2003. gada 4. janvāris).

Projekts ir nodemonstrējis, kā ēku jomā sasniegt liela apjoma enerģijas ietaupījumus par iedzīvotājiem pieņemamām izmaksām. Taču tehnisko, finansiālo un arī sociālo izaicinājumu kompleksitāte, kas saistās ar namu siltumsanāciju, padara nepieciešamus iemītņieku un pašvaldību, kā arī par enerģētiku un dzīvokļu saimniecību atbildīgo politiku kopējus pūliņus.

Projekts ir iedrošinājis uz plaša apjoma ēku siltumsanāciju Vidus- un Austrumeiropā.

Par finansēšanas instrumentu milzīgā dzīvokļu namu fonda siltumsanācijai un ES Direktīvas par ēku energoefektivitāti ātrākai īstenošanai sākot ar 2007. gadu varētu noderēt jaunajām ES dalībvalstīm pieejamo Eiropas struktūrfonda līdzekļu intensīvāka piesaiste. Ar to varētu gan efektīvi vērsties pret klimata pārmaiņām, gan mazināt sociālo spriedzi, ko vājas siltumizolācijas un strauji augošu enerģijas cenu dēļ izraisa lieli apkures izdevumi. Sarunās par ES Noteikumiem par ERAF nepārprotami ir paredzēta dzīvokļu namu siltumsanācija jaunajās ES dalībvalstīs. Latvijas operacionālajās ERAF programmās par atbalstāmām turpretim pašreiz paredzētas vienīgi sabiedriskās ēkas.



Robežšķērsojošā Vācijas-Latvijas vides aizsardzības pilotprojekta „Mājokļu sanācijas iniciatīva siltuma taupīšanai” ietvaros kvalifikācijas celšanas un apmaiņas programmas dalībnieki pulcējās Vācijā no 2003. gada 21. līdz 28. septembrim.

(Foto: IWO e.V.)

Mājokļu situācija Latvijā – raksturīga Austrumeiropai

Visā Latvijā ir apmēram tikpat daudz dzīvokļu lielpaneļu namos kā Berlīnes austrumu daļā.

Ieguldot prāvus publiskos un privātos līdzekļus, pēc Vācijas atkalapvienošanas 1990. gadā tika būtiski uzlabots dzīvokļu un dzīvojamās vides standards jaunajās pavalstīs un Berlīnē. Pateicoties rūpnieciski fabricēto daudzdzīvokļu namu (lielpaneļu celtnu) kompleksai sanācijai, vienlaikus tika īstenoti apjomīgi enerģijas ietaupījumi. Samazināto enerģijas izmaksu rezultātā ietaupītos līdzekļus varēja izmantot nepieciešamo investīciju daļējai refinansēšanai.

Kopš 1990. gada, piemēram, Berlīnes austrumu daļā 61 procentā no tur esošajiem aptuveni 273 000 dzīvokļiem lielpaneļu namos ir veikti aptveroši sanācijas pasākumi, bet 24 procentos - daļēji. Ar sanāciju saistītās investīcijas uz vienu dzīvokli sasniedza vidēji 23 000 eiro. Kopumā divpadsmit gadu gaitā investēja aptuveni 6,2 miljardus eiro.

Situāciju Latvijā turpretim raksturo tas, ka līdz šim nav notikusi tikpat kā nekāda sanācija. Iemītnieki par apkuri maksā nevis pēc individuālā siltuma patēriņa savā dzīvoklī, bet proporcionāli sava dzīvokļa platībai pēc visam namam konstatētā patēriņa. Enerģijas cenas arvien vairāk pietuvojas pasaules līmenim. Latvijā par apkuri gadā jāmaksā vidēji viena mēneša ienākumi. Turklāt dzīvokļi līdzīgi kā pārējās Austrumeiropas valstīs pārsvarā tika nodoti to sākotnējo īrnieku īpašumā. Trūkst koncepciju, kā īstenot steidzami nepieciešamo lielpaneļu celtnu sanāciju ar īpašnieku sabiedrībām kā jaunajiem īpašniekiem. Līdz ar to tieši Latvijā pastāv liels spiediens dzīvokļu namu fondā veikt energotaupības pasākumus.

Līdz šai dienai Latvijā neeksistē nekādas praktiski pielietojamas valstiska atbalsta un finansēšanas programmas namu siltumsanācijai.

Uz šī fona Vācijas Federatīvās republikas Federālā Vides, dabas aizsardzības un reaktoru drošības ministrija un Latvijas Republikas Vides ministrija laikposmā no 2003. līdz 2005. gadam kopīgi īstenoja vides aizsardzības pilotprojektu „Mājokļu sanācijas iniciatīva siltuma taupīšanai Latvijā”.



Lielpaneļu nama detaļa Jelgavā 2003. gadā

(Foto. IWO e.V.)

Vides ministrijas pavēra jaunus ceļus

2003. gadā aizsāktais abu Vides ministriju vides aizsardzības pilotprojekts secīgi paredzēja risināt finansējuma tehniskās problēmas, piedāvājot Latvijā dzīvokļu īpašnieku sabiedrībām un dzīvokļu apsaimniekošanas sabiedrībām atbalsta līdzekļus.

Subsidējot kredītprocentus, Vācijas Vides ministrija sadarbībā ar KfW banku grupu piedāvāja palētinātus aizdevumus. Ar šiem kredītiem Latvijā tika veikti energoefektivitātes pasākumi daudzdzīvokļu namu dzīvokļos Latvijā, tostarp lielpaneļu celtnēs.

Projekts pirmām kārtām vērsās pie dzīvokļu īpašniekiem Latvijā, kuri vēlējās paši noteikt sava nama likteni.

Vides aizsardzības pilotprojekta mērķis bija uzrādīt potenciālu, kāds telpu apkurināšanas jomā pastāv attiecībā uz enerģijas ietaupījumiem un līdz ar to uz CO₂ samazināšanu klimata aizsardzības nolūkā. Turklāt nodoms bija sniegt pienesumu dzīves apstākļu uzlabošanai Latvijā. Papildinot siltumsaņācības pasākumus, tāpēc tika atbalstīti arī pasākumi dzīvojamās vides uzlabošanai.



Latvijas Republikas vides ministrs Raimonds Vējonis 2005. gada 20. oktobrī Rīgā prezentē siltumsaņācības projektu.

(Foto: IWO e.V.)

Vides aizsardzības pilotprojekta rezultāti

Laikposmā no 2003. līdz 2005. gadam Latvijā septiņiem daudzdzīvokļu namiem ar kopā 466 dzīvokļiem veica siltumsanāciju. Savu namu siltumsanācijā iemītnieki investēja kopumā 1 593 732 eiro, resp. vidēji 3 420 eiro par dzīvokli.

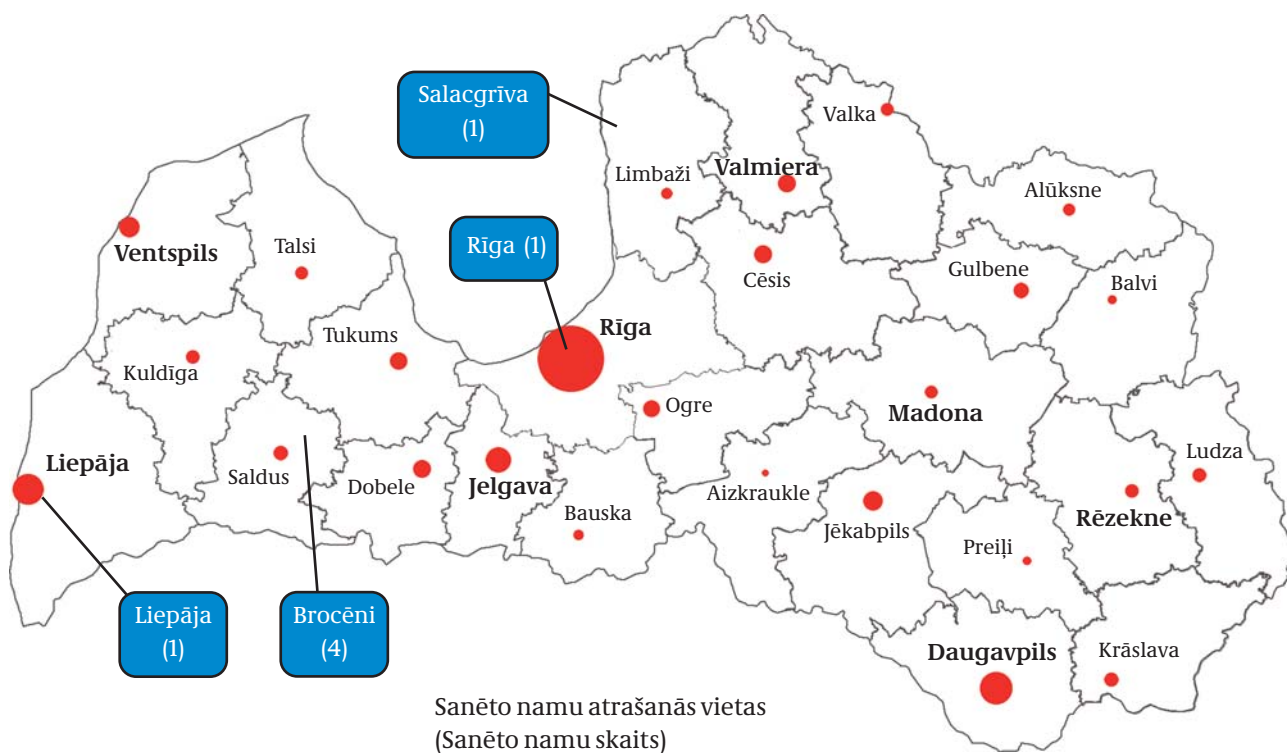
No sākotnēji piedāvātā globālā aizdevuma 5 milj. eiro apjomā līdz ar to tika izmantoti aptuveni 32 procenti.

Pirmos piecus namus ar kopā 284 dzīvokļiem pabeidza 2004. gadā Brocēnos un Rīgā. Apkures sezonai noslēdzoties 2005. gada pavasarī, attiecībā uz šiem namiem bija konstatējami sekojošie ietaupījumi:

- CO₂ emisiju samazināšanās par 293 tonnām gadā, kas atbilst 42,5 procentiem no daudzuma, ko šīs ēkas emitēja nesanētā stāvoklī.
- Pazemināts siltumenerģijas patēriņš pirmajā apkures sezonā pēc sanācijas: 771 MWh jeb 42,5 procentu salīdzinājumā ar stāvokli pirms sanācijas veikšanas.
- Visos projektos izdevās realizēt specifisku siltumenerģijas patēriņu, kurš bija zemāks par 70 kWh/m² dzīvojamās platības.
- Izdevās būtiski – no 30 līdz 46 procentiem salīdzinājumā ar nama stāvokli pirms sanācijas – samazināt apkures izdevumus uz vienu dzīvojamās platības m².

Vēl divus namus ar kopā 182 dzīvokļiem pabeidza 2005. gadā Liepājā un Salacgrīvā. Šo projektu ietvaros realizētos ietaupījumus konstatēs pēc 2005./2006. gada apkures sezonas beigām un iekļaus nosléguma novērtējumā, kurš paredzēts 2007. gada sākumā.

Projektu dokumentēja filmā ar nosaukumu Klimata maiņa, kuru finansēja BMU un raidīja Vācijas un Latvijas televīzijā. Šī filma ir pieejama latviešu, vācu, angļu un krievu valodā, un to var pasūtīt, izmantojot saikni http://www.bmu.de/publikationen/info-material_bestellen/content/4159.php.



Ēku siltumsanācijai nepieciešama tālāk uzlabota vide

Lai gan bija novērojama iemītņieku liela interese par savu dzīvokļu namu siltumsanāciju un Vācijas-Latvijas ēku sanācijas programmu, piedāvātās finansēšanas iespējas netika izsmeltas.

Lai īstenotu kādu sanācijas projektu, nama dzīvokļu īpašniekiem bija jāveic kopīgs ieguldījums optimālā enerģijas taupīšanas pasākumu paketē. Tehniskie pasākumi aptvēra logu ar uzlabotu siltuma pārneses koeficientu iebūvi, pasākumus pietiekamas pamatvēdināšanas nodrošināšanai, kā arī ārējo sienu, pagraba un pēdējā stāva pārseguma siltināšanu. Turklāt pasākumus pie apkures iekārtām, sadales vadiem un radiatoriem dzīvokļos – ikreiz tādā tehniskā līmenī, kādu paredz Vācijas standarti. Ar siltuma patēriņa reducēšanu uz pusi ievērojamā apjomā bija jāsamazinās arī apkures maksām. Ietaupītajiem līdzekļiem saņemtā kredīta atmaksā bija jāveido nozīmīgs faktors.

Investīciju finansēšanai bija nepieciešams, ka attiecīgajā namā vismaz 75 procenti dzīvokļu īpašnieku piekrīt kredīta saņemšanai.

Lai gan iemītņieki pārsvarā atzina programmas ietvaros obligātās tehnisko pasākumu paketes nepieciešamību un beigās arī tās ekonomisko lietderību, daudzi no viņiem uzskatīja nepieciešamo sanācijas darbu veikšanu un ar to saistītos finansiālos tēriņus par pārāk lielu slodzi.

Sākotnēji interese iesaistīties projektā tika pausta par 127 dzīvokļu namiem, taču sakarā ar pārlietu lieliem nokavētiem maksājumiem komunālo pakalpojumu uzņēmumiem no šī lielā skaita nācās izslēgt

Mājokļu sanācijas iniciatīva siltuma taupīšanai Latvijā

75 ēkas. Attiecībā uz atlikušajiem pieteikumiem klāt nāca tas, ka liela daļa to dzīvokļu pārvaldītāju, kas bija iesnieguši pieprasījumu par kredīta piešķiršanu, projekta tālākajā gaitā nespēja nodrošināt pieprasīto dzīvokļu īpašnieku piekrišanu 75 procentu apjomā.



*Saldus rajona Brocēnos:
Sanācijas darbu noslēgums
Skolas ielā 4 2004. gada
rudeni*

(Foto: IWO e.V.)

Dzīvokļu īpašnieku nepietiekamo gatavību īstenot sanācijas pasākumus varētu skaidrot nevien ar tādiem bieži sastopamiem faktoriem kā informācijas trūkumu vai neizkoptu vides apziņu, bet būtiski arī ar Latvijā 1990tos gados notikušo daudzdzīvokļu namu dzīvokļu „bezmaksas” atdošanu to īrniekiem.

- Ekonomiski patstāvīgu dzīvokļu īpašnieku sabiedrību izveidošana privatizēto dzīvokļu pārvaldīšanai vēl nav noslēgusies, resp. atrodas tikai sākuma stadijā. Tur, kur ir jau izveidojušās šādas dzīvokļu īpašnieku sabiedrības, pārvaldniekiem bieži vien pietrūkst nepieciešamo kvalifikāciju, lai spētu dzīvokļu īpašnieku sabiedrības namu ekonomiski pārvaldīt un efektīvi apsaimniekot. Savukārt neizveidojoties patstāvīgām dzīvokļu īpašnieku sabiedrībām, pārvaldes funkcijas tālāk veic pašvaldību dzīvokļu pārvaldes uzņēmumi.

Iemītņieki bieži vien jūtas atbildīgi vienīgi par viņiem piederošo sevišķo īpašumu (savu dzīvokli), bet ne par šo dzīvokli ieslēdzošo kopīpašumu.

Latvijas likums „Par dzīvokļa īpašumu” spēkā esošajā 1995. gada redakcijā jauni izveidotajām dzīvokļu īpašnieku sabiedrībām līdz šim nepiedāvā rāmi, kura ietvaros efektīvi panākt lēmumus par nepieciešamo ēku siltumsanāciju. Vēl arvien tam ir vajadzīga visu skarto personu piekrišana, ar ko attiecīgi mazinās motivācija spert soļus šajā virzienā.

- Aktuālā situācija arī nav apmierinoša tajos namos, kurus pārvalda pašvaldību dzīvokļu uzņēmumi ar pārsvarā „plānsaimniecisku” pagātņi un kuros bieži vien bez privatizētajiem dzīvokļiem sastopami arī vēl pašvaldības īpašumā palikuši mājokļi. Šie pašvaldību uzņēmumi principā gan var likt lietā plašāku pieredzi namu apsaimniekošanā. Tomēr tie parasti nespēj nepieciešamā apjomā realizēt pakalpojumu sniegšanas un pārvaldīšanas funkcijas attiecībā

uz pašvaldības īpašumā saglabāto „atlikušo” pašvaldību dzīvokļu „fondiem” un privātajiem dzīvokļiem, par kuriem noslēgti attiecīgi apsaimniekošanas līgumi. Jo par modernizācijas un remonta pasākumiem neņem vis pašvaldības pārvaldītāju uzņēmumi, bet gan dzīvokļu īpašnieki. Taču tie, likumos trūkstot uz praksi orientētiem regulējumiem, nav rīkoties spējīgi.

- Dzīvokļu īpašnieku sabiedrību uzdevumā strādājošajiem pārvaldniekiem un pašvaldību dzīvokļu pārvaldes uzņēmumiem trūkst skaidru tiesisku pamatu, lai varētu sagatavot un pieņemt savu dzīvokļu namu sanācijai nepieciešamos lēmumus. Ir nepieciešams pielāgot un lietderības garā savstarpēji saskaņot Latvijas likumu „Par dzīvokļa īpašumu” tā spēkā esošajā 1995. gada redakcijā un citus likumus. Par jaunu jānoregulē jo īpaši jautājums par kvorumiem, kas vajadzīgi, lai pieņemtu lēmumus par nepieciešamiem labošanas un renovācijas darbiem, siltumsanāciju, apjomīgākiem modernizācijas pasākumiem, kā arī par kārtību, pēc kuras pārējiem īpašniekiem jāsamierinās ar attiecīgu vairākumu pieņemti lēmumi.
- Būtībā apsveicamā daudzdzīvokļu namu iemītņieku sociālā dažādība apgrūtina lēmumu pieņemšanu. Mazturīgas mājsaimniecības, piemēram, maznodrošinātas personas, bezdarbnieki vai personas, kurām draud bezdarbs, pensionāri, daudz bērnu ģimenes utt., bieži vien noraida namu modernizāciju un sanāciju ar to saistīto investīciju dēļ. To var saprast. Tas notiek arī tad, ja šie iemītņieki pamatā vēlas un atzīst ar siltumsanāciju saistītās priekšrocības, kā arī iespēju samazināt apkures izmaksas, kas tām kļūst par arvien lielāku slodzi.
- Turpat visas iesaistītās puses – gan iemītņieki, gan dzīvokļu pārvaldnieki, gan dzīvokļu politikas jomā strādājošā ierēdniecība, gan parlamentārieši – līdz šim nešķiet pietiekami labi informētas par tehniskajām, finansiālajām un dzīvokļsaimnieciskajām kopsakarībām, lai spētu ar nepieciešamo vērienu virzīt uz priekšu Latvijas ēku fonda siltumsanāciju.

Kā varētu risināt aprakstītās problēmas?

Ieteikumi attiecībā uz novēroto kavēkļu pārvarēšanu ir vērsti uz to, lai jo īpaši uzlabotos tiesiskie pamatnosacījumi Latvijas dzīvokļu saimniecībai.

Koordinēti sadarbojoties atbildīgajiem valsts pārvaldes resoriem celtniecības un dzīvokļu saimniecības, pašvaldību un reģionālās attīstības, patērētāju interešu aizsardzības, enerģētikas, finanšu un labklājības jomās, kā arī pašvaldībām vajadzētu panākt to, ka turpmāk dzīvokļu īpašniekiem un pārvaldniekiem būtu vieglāk veikt namu fonda modernizāciju un renovāciju.

Nepieciešams skaidrāk noteikt dzīvokļu īpašnieku sabiedrību un dzīvokļa īpašuma pārvaldītāju tiesības un pienākumus.

Vajadzētu apsvērt atbalstīt mazturīgus dzīvokļu īpašniekus, valsts institūcijām uzņemoties garantijas vai sniedzot tiešu finansiālu atbalstu. Tādējādi varētu mīkstināt sociālo krīzi tādos gadījumos, ja dzīvokļu īpašnieki nav spējīgi pilnā apjomā segt tēriņus par kredītiem, ko saņem viņu dzīvokļu nama siltumsanācijai.

Tiek ieteikts ieviest valsts atbalsta instrumentus, lai dzīvokļu īpašniekiem samazinātu kopējo kredītslodzi, kuru tie uzņemas, lai veiktu nepieciešamās investīcijas siltumsanācijā. Tādi papildinoša rakstura valsts un pašvaldību atbalsta instrumenti varētu būt: kredītprocenu subsīdijas, pašvaldību līdzdalība vai garantijas

Mājokļu sanācijas iniciatīva siltuma taupīšanai Latvijā

un nodrošinājumi zemesgrāmatā. Tā būtu iespējams piedāvāt īpašniekiem aizdevumus siltumsanācijas pasākumiem par līdzīgi izdevīgiem noteikumiem kā, piemēram, Vācijas jaunajās pavalstīs.

Citās Vidus- un Austrumeiropas valstīs bieži vien pastāv līdzīga dzīvokļu saimniecības situācija un sanācijas nepieciešamība. Taču nedz Latvija, nedz pārējās Austrumeiropas valstīs nespēj no savas ekonomiskās izaugsmes resursiem vien segt pilnā apjomā izmaksas, kādas prasa valsts atbalsts energotaupības pasākumiem un sociālas spriedzes novēršanai.

Par papildinājumu tam atbalstam, ar kuru valsts veicina investīcijas, varētu minēt Eiropas Reģionālās attīstības fondu (ERAF). Atbalsta periodā no 2007. līdz 2013. gadam tiek piedāvāta iespēja ES līdzekļus izmantot dzīvokļu namu sanācijai. Tam fonā ir arī nepieciešamie centieni sasniegt Eiropas mērķus enerģijas ietaupīšanas jomā un īstenot Eiropas direktīvas (piem., ES Direktīvu par ēku energoefektivitāti). Cik plaša iedarbība tam būs, būtiski ir atkarīgs no tā, vai izdosies šim uzdevumam nodrošināt vērā ņemamā apjomā ES atbalsta līdzekļus. Attiecīgās sarunas šobrīd, 2006. gadā, vēl nav noslēgušās.

Latvija šajā sakarā līdz šim ir paredzējusi 30 miljonu eiro sabiedrisko ēku modernizācijai.

Par privātu dzīvokļu īpašnieku atbalstīšanu no ERAF līdzekļiem šobrīd tiek diskutēts. No saviem budžeta līdzekļiem Latvijas valdība plāno papildus subsidijas energoaudītu veikšanai, un tiek apsvērta arī investīciju izdevumu subsidēšana 20 procentu apjomā.

Kādas iniciatīvas jau pastāv?

2003. gadā dibinātā valsts aģentūra Mājokļu aģentūra šobrīd Latvijā veic energoaudītus. Ar to palīdzību tiek konstatēti ēku energostandarti un sniegti ieteikumi siltumsanācijai. Līdz šim šādi energoaudīti ir veikti vairākiem simtiem namu. Ir paredzēts, ka šīs aktivitātes arī nodrošinās informāciju namu energopasēm, kuras nāksies ieviest saskaņā ar ES Direktīvas par ēku energoefektivitāti 7. pantu. Visiem līdz šim pārbaudītiem namiem tika konstatēts liels sanācijas trūkums. Tas nepārsteidz, jo tie visi tika konstruēti laikposmā starp 1950. un 1990. gadu pārsvarā pēc tā paša tipveida būvmodeļa. Līdz šim gan nav veikti tikpat kā nekādi siltumsanācijas darbi.

2001. gada Latvijā uzsāka valdības pilotprogrammu „Mājokļu attīstības kreditēšanas programma” 20 milj. latu apjomā. Šī Latvijas Hīpotēku un zemes bankas (LHZZB) aprūpētā programma piedāvā jaunu dzīvokļu celtniecībai un sanācijas pasākumiem kredītus ar parastajiem tirgus noteikumiem. Tam nepieciešamos refinansēšanas līdzekļus sarūpē kapitāla tirgū. Aizdevumiem ar kreditēšanas periodu līdz 12 gadiem procentu likme sākotnēji bija apm. 10 procenti, bet 2006. gada februārī tie sasniedzuši 7,5 līdz 9 procentus. Latvijas Finanšu ministrija LHZZB sniedz nepieciešamo kredītrāmja nodrošinājumu. Daudzdzīvokļu namu dzīvokļu īpašnieku sabiedrības līdz šim šo programmu izmantojušas tikai nelielā apjomā. Vidējā investīciju summa bija diezgan niecīga. 2004. gadā kopējā aizdevumu summa uz apmēram 100 sanācijas projektiem veidoja aptuveni 1,5 milj. eiro, kas nozīmē, ka uz katru dzīvokli tika ieguldīti ap 400 eiro, resp. uz katru namu – 13 000 eiro. Tipiskie sanācijas pasākumi daudzdzīvokļu namos bija gala sienu siltināšana, atsevišķos gadījumos visu ārsienu izolēšana, jumtu salabošana, resp. atjaunošana un logu ar uzlabotu siltuma pārneses koeficientu iebūve. Tā kā saskaņā ar pašreizējiem likuma noteikumiem iespējams īstenot tikai tādus pasākumus, kuriem viennozīmīgi noskaidrota dzīvokļa īpašnieka līdzdalība izdevumu segšanā, programmas ietvaros pārsvarā realizē tikai aprakstītos sīkākos pasākumus un tos pašus bieži vien arī ne pilnā apjomā. Tam piemērs ir logu nomaina tikai tajos dzīvokļos, kuru īpašnieki tam ir piekrituši. Tas nozīmē, ka sanācijas pasākumus iespējams veikt tikai individuālā līmenī, nevis vienoti. Enerģijas ietaupījuma efekti uz visu ēku līdz ar to ir mazāki.

Ieteikumi

1. Latvijas likumdevējām institūcijām jāpārbauda un jāpielāgo tiesiskie pamatnosacījumi ēku siltumsanācijai. Jo īpaši nepieciešams padarīt skaidrus gan dzīvokļu īpašnieku pienākumus attiecībā uz kopīpašumu, gan kārtību, kurā īpašnieki pieņem lēmumus, gan dzīvokļu pārvaldītāja lomu.

Ir nepieciešams sociāli pieņemamā veidā likvidēt struktūras, kas radušās, iemītniekiem privatizējot agrākos valsts dzīvokļus, bet kas tagad bloķē vairākuma lēmumus.

2. Saeimai un Latvijas valdībai jāierāda nepieciešamie budžeta līdzekļi, ar kuriem plašā apjomā atbalstīt namu siltumsanāciju. Jo īpaši ir nepieciešams paredzēt arī finansiālu atbalstu mazturīgiem dzīvokļu īpašniekiem.
3. No ERAF līdzekļiem jāpiesaista līdzfinansējums namu siltumsanācijas atbalstīšanai nacionālajā līmenī.
4. Saskaņojoties ar pašvaldībām, iemītniekiem un to dzīvokļu saimniecisko un komunālo interešu pārstāvēniecībām, atbildīgajām Latvijas administratīvajām struktūrām jāizstrādā koncepcijas un stratēģijas, kas veicina dzīvokļu īpašnieku lielāku pašiniciatīvu namu siltumsanācijas veikšanai.
5. Lai īstenotu izstrādātās koncepcijas un stratēģijas, nepieciešams ar pienācīgiem finansiāliem, personāliem un tehniskiem resursiem, kā arī attiecīgiem nosacījumiem kredītfinsansējuma nodrošināšanai stiprināt institucionālās struktūras.
6. Pieņemtie lēmumi un programmas aktīva informēšanas un skaidrošanas darba ietvaros attiecīgajā mērķauditorijā jāpadara plaši zināmas.

Energy-related modernisation of residential buildings in Latvia

IMPRINT

- Published by:** Federal Ministry for the Environment, Nature Conservation and Nuclear Safety (BMU)
Public Relations Division • 11055 Berlin • Germany
Email: service@bmu.bund.de • Website: www.bmu.de
and
Ministry of Environment of the Republic of Latvia (MoE)
25 Peldu street, LV - 1494 Riga
- Editors:** Knut Höller, Housing Initiative for Eastern Europe (IWO e.V.), Berlin
Friedrichstr. 95, D-10117 Berlin
E-Mail: hoeller@iwoev.org • Internet: www.iwoev.org
Bernd Strobel, BMU Division Promotional Measures
E-Mail: bernd.strobel@bmu.bund.de • Internet: www.bmu.de
Valdis Bisters, MoE Climate and Renewable Energy Department
E-Mail: valdis.bisters@vidm.gov.lv • Internet: www.vidm.gov.lv
- Content:** Knut Höller, Housing Initiative for Eastern Europe (IWO e.V.), Berlin
Thomas Blaschke, KfW banking group, Bonn
Ilze Purina, Latvian Environmental Investment Fund (LEIF), Riga
Aigars Smelds, Mortgage Bank of Latvia (LHZZB), Riga
- Design:** Selbach Design, www.selbachdesign.de
- Printing:** Bonifatius, Paderborn
- Date:** December 2006
- First Print:** 5.000 copies

Energy-related modernisation of residential buildings in Latvia

German-Latvian environmental protection pilot project co-financed by the Federal Ministry for the Environment, Nature Conservation and Nuclear Safety

Summary of the project's joint final report

The project in brief

Within the framework of the German-Latvian environmental protection pilot project "Energy-related modernisation of residential buildings" seven residential buildings with a total of 466 flats were modernised with regard to energy efficiency from 2003 to 2005 in Latvia. A total of about 1.6 million euro were invested, which means an average investment of approximately 3,500 euro per flat.

During the first heating period following the modernisation savings of approximately 40 percent were recorded in carbon dioxide emissions, heat consumption and heating costs.

The Federal Ministry for the Environment, Nature Conservation and Nuclear Safety (BMU) supported the project with interest subsidies and non-reimbursable subsidies for construction costs totalling approximately 580,000 euro. The BMU commissioned the KfW banking group to make the reduced-interest loan available via the Mortgage Bank of Latvia (LHZB).

The offer of support for the energy-related modernisation of residential buildings met with great interest from Latvian flat owners, administrators and municipalities. Despite the positive response to the technical and financial modernisation concept offered only one third of the funds were made use of due to the framework conditions in Latvia's housing sector.

The modernisation concept included the mandatory implementation of a broad package of technical measures. The high savings in energy and costs for heating that were expected and the interest subsidies offered should convince flat owners to approve this package. An approval of 75 percent of the occupants was obligatory. For many of the modernisation projects this percentage was not reached.

Legal and institutional structures of the housing administration contain essential obstacles to implementing the modernisation concept:

- (1) Housing administrations, financial institutions and municipalities lack experience in planning and implementing modernisation projects.
- (2) Legal ambiguities with regard to decision-making rules and obligations of flat owner associations, especially concerning areas of mutual ownership.
- (3) Difficulties in advising on and communicating the advantages of the support concept in order to obtain the necessary approval for taking up a loan to finance investments.
- (4) Occupants with a low income who are not able to bear the financial burden of taking up a loan.
- (5) Occupants who are not willing to bear the financial burden of the mandatory package of technical measures for the highest possible savings in energy.
- (6) Problems with taking up loans and securing them.

The modernisation of buildings successfully realised under the environmental protection pilot project confirm the approach of the concept and demonstrate its potential for practical application. In addition, the large number of project suggestions that could not be implemented also helped to highlight the weak points of the housing framework conditions in Latvia.

The approach chosen and the obstacles encountered enable recommendations to be made on where framework conditions need to be further improved to get the modernisation of existing buildings underway on a larger scale.

The huge backlog of maintenance work, the high energy consumption in times when energy prices increase drastically and the high emissions it entails, and not least the "climate" within the flats themselves are reasons to further intensify these efforts in the future.

Recommendations in brief

- (1) Review and adaptation of the legal framework conditions for the realisation of energy-related modernisation of buildings by the Latvian legislative authorities, particularly with regard to flat owner obligations concerning mutual ownership and decision-making rules.
- (2) The Latvian parliament and government should supply the funds necessary to widely support the energy-related modernisation of buildings; especially for the financial support of flat owners with a low income.
- (3) Utilisation of funds from the European Regional Development Fund (ERDF) to co-finance national support for the energy-related modernisation of buildings.
- (4) Encouraging the flat owner's own initiatives for the energy-related modernisation of buildings in coordination with municipalities, occupants and their housing and municipal associations.
- (5) The institutional structures should be strengthened by adequate financial means, staff, technical equipment and adequate framework conditions for securing loans.
- (6) Active information and public relation policy aimed at the relevant target groups.

Existing buildings hold great potential for national energy savings

Existing buildings in Europe consume large amounts of energy and cause CO₂ emissions. A significant share of these existing buildings are residential: 13% in the old EU Member States and more than one third in the new Central and Eastern European Member States. In these latter countries most buildings are particularly system-built.

These system-built residential buildings are in bad repair and have poor insulation. Due to their compact structure, however, they can be modernised with regard to energy efficiency at a rather low cost compared to other, older residential buildings or detached homes. The energy-related modernisation of system-built residential buildings improves the efficiency of heating and the quality of the buildings. Energy-saving measures e.g. insulating the building front can replace constructional restoration such as worn concrete and joints.

With a view to steadily rising energy prices occupants of residential buildings are very interested in saving energy. In Central and Eastern European countries in particular heating costs make up the largest share of housing costs.

The heating of buildings offers a great potential to save primary energy and reduce CO₂ emissions for the sake of climate protection. In its Green Paper on energy efficiency¹⁾, the EU Commission, too, comes to the conclusion that with heating and lighting being responsible for 40 percent of the energy consumption in the buildings sector, there is considerable potential for energy savings.

Besides, the EU Directive on the energy performance of buildings²⁾ also concerns new EU Member States and EU accession countries. In the future, European standards for buildings are intended to focus on minimising energy consumption.

Carrying out projects on energy-related modernisation, especially of residential buildings, is a complex challenge for occupants, municipalities and the competent government authorities. Central and Eastern European countries are paying more and more attention to this problem.

In the Central and Eastern European countries the ownership of flats in residential buildings was transferred to the former tenants during the 90s. This situation concerning ownership urgently requires more effective legal and administrative structures in order to tackle the necessary energy-related modernisation of buildings.

The German-Latvian environmental protection pilot project "Energy-related modernisation of residential buildings" was a model for the renovation of buildings with regard to energy efficiency based on German experiences in this sector.

Seven residential buildings in Latvia with a total of 466 flats were modernised with regard to energy efficiency. The energy consumption of these buildings could be reduced by more than 40 per cent compared to the consumption prior to modernisation. The project was financed by the flat owner associations concerned. The German Federal Ministry for the Environment, Nature Conservation and Nuclear Safety and the KfW banking group supported the project with interest subsidies and, on a small scale, investment grants.

1) Commission Green Paper, 22 June 2005, "Energy Efficiency - or Doing More With Less", COM(2005) 265 final

2) Directive 2002/91/EC (OJ L1 of 4 January 2003)

The project showed that high energy savings in the buildings sector can be achieved at reasonable cost for the occupants. However, as the technical, financial and also the social challenges of an energy-related modernisation of buildings are very complex, they require the joint effort of occupants, municipalities and political decision-makers of the energy and housing sectors.

The project encouraged the broad implementation of energy-related modernisation of residential buildings in Central and Eastern Europe.

From 2007, the increased use of money from EU structural funds, which are available to new EU Member States, could serve as an instrument to finance the energy-related modernisation of the huge number of existing residential buildings and facilitate the faster implementation of the EU Directive on the energy performance of buildings. This could serve to effectively combat climate change. It could also alleviate social hardship due to high heating costs as a consequence of poor insulation and sky-rocketing costs for energy. The status of negotiations on the EU Regulation on the European Regional Development Fund (ERDF) expressly provides for the energy-related modernisation of residential buildings in new EU Member States. In Latvia, however, current operational programmes for ERDF only consider public buildings as eligible.



Participants of the training and exchange programme (Fortbildungs- und Austauschprogramm/FAP) within the framework of the transboundary German-Latvian environmental protection pilot project "Energy-related modernisation of residential buildings" from 21 – 28 September 2003 in Germany

(Photo: IWO e.V.)

Housing situation in Latvia typical for Eastern Europe

In the whole of Latvia there are about as many system-built residential buildings as there are in the eastern part of Berlin.

After the German Unification in 1990 the standards of flats and the living environment in the new federal Länder and Berlin were improved with large public and private funds. Because of the complex modernisation of the industrially prefabricated residential buildings (system-built buildings) it was possible to save a high amount of energy. The funds saved through lower costs of energy could be used to partly refinance the necessary investments.

For example, since 1990 61 percent of the approximately 273,000 system-built residential buildings in the eastern part of Berlin have been modernised completely and 24 percent have been modernised in part. The average investments for the modernisation of one flat were 23,000 euro. Within twelve years approx. 6.2 billion euro were invested.

For the situation in Latvia, however, it is characteristic that almost no modernisation took place at all. Occupants of a flat do not pay the heating costs according to their individual consumption. They pay a share of the total heat consumption of the building proportionally to the size of their flat. Energy prices are now approaching the level of the international market. The annual heating costs in Latvia correspond to the average earnings of one month. In addition, as in most other Eastern European countries, most flats were transferred to their former tenants. There are no concepts on how to realise the urgently needed modernisation of system-built residential buildings in agreement with flat owner associations as the new owners. Therefore, in Latvia there is a lot of pressure to carry out energy saving measures concerning the existing residential buildings.

To this day there are basically no practicable state programmes in Latvia to specifically support or finance the energy-related modernisation of buildings.

In view of this situation, the Federal Ministry for the Environment, Nature Conservation and Nuclear Safety of the Federal Republic of Germany and the Ministry of Environment of the Republic of Latvia jointly carried out the environmental protection pilot project "Energy-related modernisation of residential buildings" from 2003 to 2005.



Detail of a system-built residential building in Jelgava, 2003

(Photo: IWO e.V.)

Ministries of the Environment opened up new paths

The environmental protection pilot project of the two environment ministries, which started in 2003, was intended to solve the financing problems by providing support to Latvian flat owner associations and housing administration associations.

In cooperation with the KfW banking group, the German Environment Ministry made loans at a reduced rate available by providing interest subsidies. The loans were utilised to carry out energy saving measures for flats in residential buildings in Latvia, among them system-built buildings.

The target group of this project were first and foremost Latvian flat owners who wanted to do something about the state of their building of their own accord.

The aim of the environmental protection pilot project was to demonstrate the potential in the heating sector for saving energy and thus reducing CO₂ emissions for the purpose of climate protection. Furthermore, the project wanted to make a contribution towards improving the living conditions in Latvia. In addition to measures concerning the energy-related modernisation, measures to improve the living environment were supported as well.



Presentation of the project by Raimonds Vejonis, Minister of the Environment of the Republic of Latvia on 20 October 2005 in Riga

(Photo: IWO e.V.)

Results of the environmental protection pilot project

From 2003 to 2005 seven residential buildings with a total of 466 flats in four Latvian cities were modernised with regard to energy efficiency. The occupants invested a total of 1,593,732 euro in the energy-related modernisation of their buildings, which makes for an average of approx. 3,420 euro per flat.

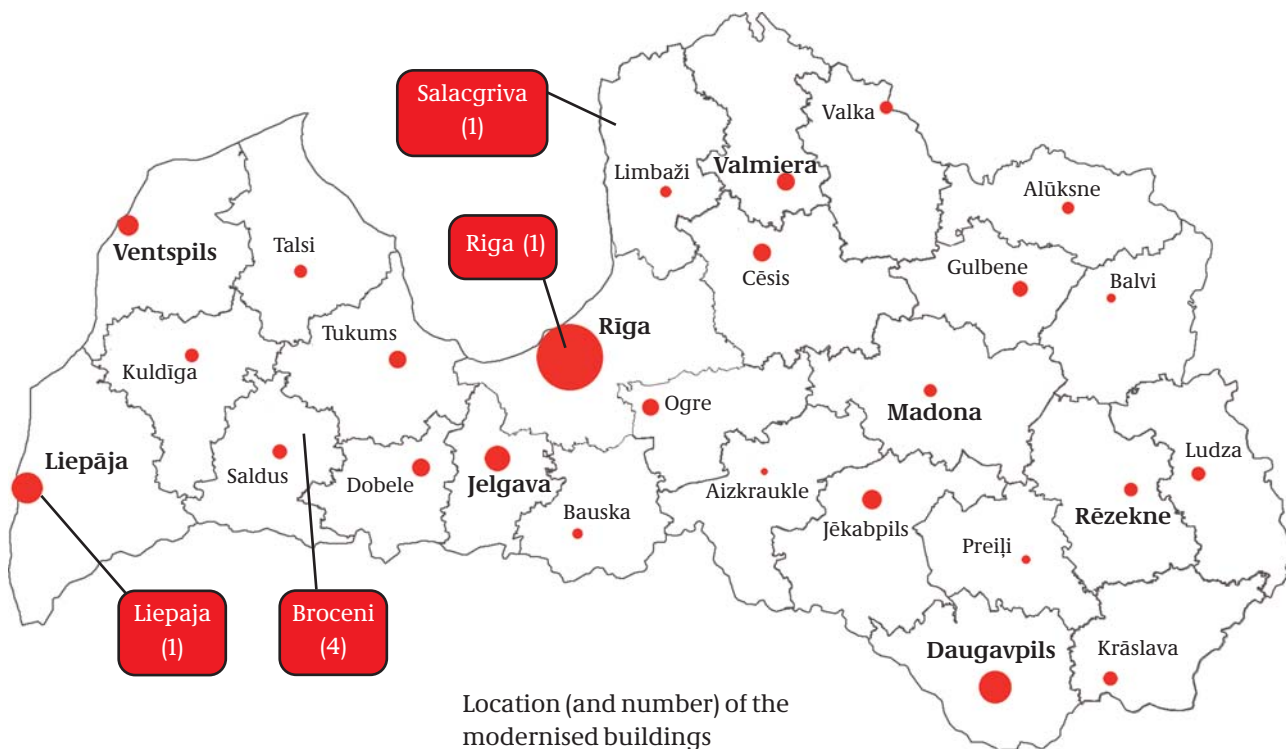
Therefore, about 32 percent of the originally available global loan of 5 million euro were used.

The modernisation of the first five buildings with a total of 284 flats, located in the cities of Broceni and Riga, was completed in 2004. At the end of the heating period in the spring of 2005 the following savings were identified for these buildings:

- CO₂ emissions of 293 tonnes a year were avoided, corresponding to 42.5 percent of the emission of non-modernised buildings.
- Reduction in heat consumption during the first heating period after the modernisation: 771 MWh or 45.2 percent of the heat consumption prior to modernisation.
- For all projects a specific heat consumption of less than 70 kWh/m² of living space was achieved.
- Compared to the costs prior to the modernisation of the building, the costs for heating per square metre of living space were reduced substantially by between 30 and 46 percent.

Two more buildings with a total of 182 flats located in the cities of Liepaja and Salacgriva were completed in 2005. The savings for these projects will be identified after the heating period 2005/2006 and will be included in the final evaluation in early 2007.

The BMU financed a documentary movie entitled "Klimawechsel" on this project which was broadcast on German and Latvian television. The movie is available in Latvian, German, English and Russian and can be ordered at http://www.bmu.de/publikationen/info-material_bestellen/content/4159.php.



The conditions for the energy-related modernisation of buildings need further improvement

Although occupants were very interested in the energy-related modernisation of their residential buildings and the German-Latvian modernisation programme, the financing possibilities provided were not fully exploited.

In order for a modernisation project to be carried out, the flat owners of a building had to jointly invest in an ideal package of energy saving measures. The technical measures included new windows with an improved thermal transmission coefficient, measures to guarantee a sufficient basic ventilation, thermal insulation of outer walls, the ceilings of the uppermost floor and the basement, measures for heating systems, the distribution systems and the radiators in the flats according to the state of the art in Germany. Halving the heat consumption was intended to lead to significant savings in heating costs. The amount saved was to make a notable contribution to the repayment of the loan.

In order to finance the investment, at least 75 percent of the flat owners of a building had to agree to taking up a loan.

Although the majority of the occupants recognised the necessity of the programme's mandatory package of technical measures and, ultimately, the economic advantages it offered, many considered the necessary modernisation work and the expenditures involved as too much of a burden.

Energy-related modernisation of residential buildings in Latvia

At first the administrations of as many as 127 residential buildings indicated interest. 75 of these buildings had to be excluded from participating in the project due to large outstanding payments to the municipal utilities. In addition, the majority of flat administrations who had shown interest and applied for loans were not able to achieve the obligatory approval of 75 percent of the flat owners.



Broceni, Saldus region: Conclusion of the renovation work in Skolas Street in autumn 2004

(Photo: IWO e.V.)

Very common reasons for flat owners' lack of willingness to modernise the buildings included lack of information and low environmental awareness. Another fundamental reason for this attitude was the "cost free" transfer of ownership of flats in residential buildings to the tenants during the 1990s in Latvia.

- The formation of economically independent flat owner associations to administer the privatised flats has not yet been concluded or has only started. If there is a flat owner association, the administrators are often not trained to manage the building in an economic and efficient way. If there is no independent flat owner association, municipal housing administrations continue to be in charge.

A lot of the occupants only feel responsible for their individual ownership (their flat) and not for the area of mutual ownership surrounding the flat.

The Latvian act on residential property as in force since 1995 does not offer newly established flat owner associations either a framework or an incentive to make decisions concerning the necessary energy-related modernisation of their buildings. So far the approval of all parties is obligatory.

- The current situation in buildings managed by municipal housing associations with a history of "planned economy", and in which in addition to privatised flats there are still community-owned flats, is not satisfactory either. Municipal housing administrations generally have more experience in managing buildings. However, they generally cannot render services and administer the "residue" of municipally-owned flats and the private flats for which administration contracts were signed to the necessary extent. This is due to the fact that the power of decision-making on modernisation and repair does not lie with the municipal administration but with the owners of the flats. They are, however, unable to take action because of the complicated legal provisions.

- Administrators of flat owner associations and municipal housing administrations lack a clearly defined legal basis to prepare and make the necessary decisions for the modernisation and renovation of their residential buildings. The Latvian act on residential property as in force since 1995 and other acts need to be amended and coordinated for this purpose. New regulations are especially required for the quorum for making decisions on necessary repair work, energy-related modernisation, substantial renovations and for the toleration of majority decisions by the rest of the owners.
- The occupants of residential buildings come from different social backgrounds. Although this is generally considered to be positive it complicates decision-making. Households with low income, socially disadvantaged or unemployed persons or those with no job security, retired persons or families with many children are among those who often reject the modernisation and renovations of buildings because of the investments linked with these measures. This is understandable. They reject modernisation even if in principle they want and acknowledge the advantages of energy-related modernisation and a reduction of the increasing burden of heating costs.
- Almost none of the stakeholders, from the occupants and building administrators to the officials competent for housing and the members of parliament, seem yet to have received adequate information on technical, financial and housing aspects in order to promote the energy-related modernisation of existing buildings in Latvia on the appropriate scale.

How can we solve these problems?

The recommendations for overcoming the obstacles observed aim at improve in particular the legal framework conditions of housing in Latvia.

If the administrative authorities competent for construction and housing, local and regional affairs, consumer protection, energy, finances and social issues as well as the municipalities coordinate their actions, it should be possible for flat owners and administrators to modernise and renovate existing buildings more easily.

The rights and obligations of flat owner associations and building administrators have to be laid down more clearly.

Thought should be given to providing securities or even direct financial support through governmental agencies for flat owners with a low income. This would relieve social hardship in cases where flat owners cannot procure the financial means to completely pay back loans for the energy-related modernisation of their building.

It is recommended to set up government funds to generally alleviate the burden of loans for flat owners to make necessary investments in energy-related modernisation. Accompanying financial instruments for support on state and local level could be: interest subsidies, contributions from the municipalities or guarantees and land charges. With these instruments, loans for energy-related modernisation could be offered to flat owners under conditions that are similarly favourable to those, for example, in the new Länder in Germany.

The housing conditions and the need for modernisation in other Central and Eastern European countries are often similar. However, neither Latvia nor the other Eastern European countries are able to finance state

Energy-related modernisation of residential buildings in Latvia

support for energy-related modernisation and securities for alleviating social hardship completely on their own.

In addition to state support for investment the European Regional Development Fund (ERDF) could be mentioned as a possibility. For the period 2007 to 2013 it will be possible to use EU funds for the modernisation of residential buildings. This opportunity is linked to the efforts which have to be made to meet the European energy saving targets and implement European Directives (e. g. the European Directive on the energy performance of buildings). Any broad effect this may have essentially depends on whether it will be possible to make a significant share of EU funds available for this key issue. The negotiations are still underway.

In this context Latvia has earmarked 30 million euro for the modernisation of public buildings so far.

The support of private flat owners through ERDF funds is currently being discussed. The Latvian government plans to provide further grants to carry out energy audits. Subsidies of 20 percent for investments are also being considered.

What initiatives already exist?

Currently the governmental "Housing Agency" founded in 2003 carries out energy audits in Latvia. Energy audits include recording the energy standards of buildings and making recommendations on energy-related modernisations. Energy audits have been carried out for several hundred buildings so far. These measures also serve the purpose of gathering information for the introduction of the energy performance certificate pursuant to Article 7 of the EU Directive on the energy performance of buildings. All buildings inspected revealed a dire need for modernisation. This is hardly surprising as all buildings built between 1950 and 1990 were system-built in mainly the same way. However, hardly any energy-related modernisation has been carried out so far.

In 2001 the Latvian government launched the pilot programme "Housing Development Lending Programme" with a volume of 20 million LVL. The programme supervised by the Mortgage Bank of Latvia (LHVB) offers loans for house building and modernisation at conditions customary in the market. The funds necessary for refinancing are procured through the capital market. When the programme started, loans with a maturity of up to 12 years had annual interest rates at about 10 percent. In February 2006, the interest rates were between 7.5 and 9 percent. The Latvian Ministry of Finance is providing the security for the credit facility needed by the LHVB. Flat owner associations have made little use of the programme so far. Average investments have been rather low. With approximately 100 modernisation projects in 2004 the total volume of loans was approximately 1.5 million euro, – about 400 euro per flat or 13,000 euro per building. Typical modernisation measures in residential buildings included the thermal insulation of gable ends, in individual cases the thermal insulation of all outer walls, the repair or renovation of roofs and new windows with an improved thermal transmission coefficient. As due to the current legal situation measures can only be carried out if the cost sharing of flat owners is expressly clarified, mostly only the minor measures described here are carried out and then often only in part. One example is the exchange of windows only in those flats whose owners agreed to the programme. This means that modernisation measures are realised only in individual places and not for the whole building. The effect on energy saving for the building as a whole is therefore weaker.

Recommendations

- (1) The legal framework conditions for the realisation of energy-related modernisation should be reviewed and adapted by the Latvian legislative authorities. In particular flat owner obligations for areas of mutual ownership, decision-making rules for flat owners and the role of the housing administration should be specified.

Structures that developed because government-owned flats were transferred to the former tenants and are now an obstacle to majority decisions have to be abolished in a socially acceptable way.

- (2) The Latvian parliament and government should supply the funds necessary to widely support the energy-related modernisation of buildings. In particular financial support for flat owners with a low income should be provided for.
- (3) Funds from the European Regional Development Fund (ERDF) to co-finance national support for the energy-related modernisation of buildings should be exploited.
- (4) The competent Latvian authorities should develop concepts and strategies to encourage the flat owners' own initiatives for the energy-related modernisation of buildings and coordinate the concepts with municipalities, occupants and their housing and municipal associations.
- (5) The institutional structures for the implementation of the concepts and strategies developed should be strengthened by adequate financial means, staff, technical equipment and appropriate framework conditions for securities for loans.
- (6) Decisions and programmes have to be made known to target groups through active information and public relation works.

Kontakt:

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU)

Referat Öffentlichkeitsarbeit

11055 Berlin

Fax: 030 18 305-2044

Internet: www.bmu.de

E-Mail: service@bmu.bund.de

Titelabbildungen: Getty Images (M. Dunning); Enercon/ Block Design;

Visum (K. Sawabe); zefa; Getty Images (C. Coleman)

Diese Publikation ist Teil der Öffentlichkeitsarbeit des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Sie wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt. Gedruckt auf Recyclingpapier aus 100 % Altpapier.