

**E: Plattenbausanierung als
Alternative Санация
панельного жилого фонда
как альтернатива**

Sanierung von Plattenbau- wohngebäuden in Russland

Санація жилых домов панельной застройки в России

Knut Höller / Ralf Hillenberg

Der Umgang mit den in den 1950er bis 1990er Jahren in industrieller Bauweise errichteten Gebäuden ist ein für Russland sehr dringendes Thema. Bei diesen Gebäuden besteht ein hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Ob diese Gebäude eher saniert oder abgerissen werden sollen, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Neben der Lage des Gebäudes aus immobilienwirtschaftlicher Sicht spielt auch sein technischer Zustand eine Rolle. Außerdem müssen rechtliche, wirtschaftliche und soziale Aspekte berücksichtigt werden. Die Bewohner, die in Russland zum überwiegenden Teil auch Eigentümer ihrer Plattenbauwohnungen sind, müssen darüber mitentscheiden, was mit ihrem Gebäude in Zukunft geschehen wird.

Umfangreiche deutsche Erfahrungen Im Zuge der Wiedervereinigung 1990/1991 kam auch in Deutschland die Frage auf, wie man mit den Plattenbauten weiter umgehen sollte. Das Ergebnis kann sich sehen lassen. In Ostdeutschland wurden die rund 2,1 Millionen Plattenbauwohnungen entweder komplett saniert (60 Prozent) bzw. teilweise saniert

Вопрос о жилых домах, возведённых индустриальным способом в период с пятидесятых по девяностые годы, стоит в России довольно остро. Дома нуждаются в экстренном ремонте и модернизации. Однако, ответ на вопрос о санации или сносе этого жилфонда зависит от различных факторов. Наряду с фактором местоположения дома с точки зрения экономики недвижимости, также играет роль техническое состояние здания. Кроме того необходимо учесть правовые, финансовые и социальные аспекты. Жильцы, преобладающее большинство которых в России является собственниками квартир, должны участвовать в принятии решений о будущем своих домов.

Обширный немецкий опыт После объединения Германии в 1990/1991 годах здесь также ставился вопрос о дальнейшей эксплуатации панельных домов. Результат сегодня на лицо. В Восточной Германии около 2,1 млн. квартир панельной застройки были либо полностью (60 %), либо частично (25 %) санированы.



Abb.: Berlin, Moldaustraße Берлин, Мольдауштрассе

(25 Prozent). Nur ein geringer Anteil der Wohnungen wurde noch nicht saniert. Bestimmte Plattenbaugebäude wurden abgerissen. Der Abriss war jedoch zumeist durch strukturellen Leerstand – der durch demografische und wirtschaftliche Faktoren in den ostdeutschen Regionen verursacht wurde – begründet und hatte keine technischen Ursachen. Die sanierten Plattenbauwohnungen werden von den Bewohnern akzeptiert. Wohnumfeldverbesserungen, wie Grünanlagen, Spielplätze, Stadtmöblierung, Parkplätze, werten sie zusätzlich auf. Die Menschen wohnen gern in ihren Plattenbauwohnungen und finden ihre Wohngebiete heute lebenswert und attraktiv.

Dank der hervorragenden Rahmenbedingungen konnte sich ein reiches Know-how bei der Plattenbausanierung entwickeln, und zwar unter Berücksichtigung technischer, wirtschaftlicher und sozialer Aspekte. In den neuen Bundesländern verfügt man heute über ein großes Fachwissen hinsichtlich der optimalen Erhaltung und Stadtentwicklung von Plattenbausiedlungen, das auch in Russland angewendet werden kann.

И только незначительная часть жилья осталась не санирована. Определённые дома подлежали сносу. Причём решение о проведении сноса, как правило, было обусловлено структурными изменениями в восточногерманских регионах – демографическими и экономическими – и не имело никаких технических оснований. На рынке санированное панельное жильё принимается жильцами с большим удовольствием. Причём повышение рыночной стоимости и имиджа квартир может происходить благодаря мероприятиям по улучшению придомовой территории – созданием скверов, игровых площадок, стоянок для автомашин. На сегодняшний день люди охотно живут в санированных панельных домах и считают их в полной мере пригодными для жилья и даже привлекательными.

Благодаря созданным благоприятным рамочным условиям в Германии накопился богатый опыт по санации жилья панельной застройки с учётом

Deutsch-russisches Modellprojekt in

St. Petersburg Im Folgenden wollen wir am Beispiel eines deutsch-russischen Pilotprojektes in St. Petersburg auf einige Aspekte der Plattenbausanierung in Russland eingehen. Als Sanierungsobjekt wurde das Gebäude der Wohnungsgenossenschaft Nr. 1160 (heute Wohneigentümergeinschaft 1160, s. Abb.) im St. Petersburger Stadtbezirk Krasnogwardеiski, Industrialnyj Prospekt 11, Korpus 2 ausgewählt. Das 12-geschossige Gebäude in Plattenbauweise der Bauserie 137 wurde im Jahr 1984 errichtet. Im Gebäude befinden sich 214 Wohnungen, davon 192 Zweizimmerwohnungen und 22 Einzimmerwohnungen. Die Wohnfläche beträgt 10 758 Quadratmeter. Bei der Auswahl des Objekts fiel die Entscheidung ganz bewusst auf die Bauserie 137. Diese ist für den Plattenbaubestand in St. Petersburg typisch. Sie repräsentiert ca. 17 Prozent der industriell gefertigten Gebäude in der Stadt.

technischen, хозяйственных и социальных аспектов. Сегодня новые федеральные земли располагают большими профессиональными знаниями в области оптимального сохранения зданий и городского развития районов панельной застройки, которые также могут быть применимы и в России.

Немецко-российский модельный проект

в Санкт-Петербурге В дальнейшем мы расскажем о некоторых аспектах санации панельных домов на примере немецко-российского пилотного проекта в Санкт-Петербурге. В качестве объекта санации было выбрано жилое здание Жилищно-строительного кооператива № 1160 (сегодня ТСЖ 1160, см. ниже), находящееся в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга по адресу Индустриальный проспект 11, корпус 2.

Sanierung von industriell gefertigten Wohngebäuden (Plattenbauten)

Sanierung ist die ganzheitliche Durchführung von Maßnahmen unter Berücksichtigung der technischen, wirtschaftlichen und sozialen Faktoren eines Wohngebäudes. Sie hat das Ziel, den ursprünglichen technischen Zustand des Gebäudes wiederherzustellen bzw. die modernen Neubaustandards für die einzelnen Gebäudeteile zu erreichen sowie die Gebäudenutzungsdauer maßgeblich zu verlängern. Die Sanierung führt zu einer nachhaltigen Einsparung von Energie und Ressourcen, zu einer Reduzierung von Verlusten und zur Wertsteigerung der Immobilie. Die Sanierung erfolgt in der Regel im bewohnten Zustand.

Санация возведённых индустриальным методом панельных жилых домов

Санация – это комплексное проведение мероприятий с учетом технических, экономических и социальных факторов жилого дома, с целью восстановления первоначального технического состояния или достижения современных стандартов нового строительства по отношению к отдельным конструктивным элементам, а также продления срока эксплуатации дома. Санация приводит к долговременной экономии энергии, ресурсов и сокращению потерь, а также к повышению рыночной стоимости недвижимости. Как правило, санацию проводят без выселения жильцов.



Abb.: St. Petersburg Санкт-Петербург

Das Pilotprojekt könnte somit zugleich die Grundlage für eine künftige Strategie zur serienmäßigen Sanierung dieser Bauserie bilden. Dieses Objekt bietet den Vorteil, dass aufgrund des baulichen Zustandes und der Größe des Objekts eine relativ kostengünstige Sanierung mit vergleichsweise hohem Energieeinspareffekt und wiederholbaren technischen Systemlösungen erreicht werden kann.

Aus Sicht der Immobilienwirtschaft stellt die Bauserie 137 den Marktführer unter den Plattenbauten am „zweiten Wohnungsmarkt“ dar. Die Bauserie gilt 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 im Juli 2005 zum Beispiel noch Marktpreise für eine Einzimmerwohnung (ca. 37 Quadratmeter) von rund 18 300 Euro gehandelt wurden, so erreichten diese im November 2006 bereits ca. 66 000 Euro. Die Preise pro Quadratmeter liegen zurzeit bei 1 800 bis 2 100 Euro.

Двенадцатиэтажное панельное здание 137ой серии было построено в 1984 году. В доме находятся 214 квартир, 192 из которых двухкомнатные и 22 однокомнатные. Общая площадь составляет 10,758,00 кв.м. При выборе здания было принято решение использовать здание 137ой серии. 137ая серия является одной из распространенных серий среди панельных домов в Санкт-Петербурге. 17 % жилищного фонда Санкт-Петербурга, состоящего из панельных домов, построены по образцу 137ой серии.

Таким образом, пилотный проект может одновременно послужить в будущем моделью для развития стратегии по комплексной энергосберегающей санации для всех домов из этой серии. Выбранный для санации объект имеет определённые преимущества. Техническое состояние дома и его размеры позволяют провести санацию с относительно небольшими затратами, в результате которой будут достигнуты высокие показатели энергосбережения. При этом могут быть разработаны технические

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 St. Petersburg in einem schlechten Zustand. In den Wohnungen selbst wurden hingegen – je nach Finanzkraft der Wohneigentümer – teilweise erhebliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Ohne Sanierung droht der Verfall Die-
selben Kriterien, die die Entscheidung über
die Gebäudesanierung in Ostdeutschland
beeinflussten, sprechen auch eindeutig für die
Durchführung von Sanierungen in Russland.

Die Fragen, ob ein Gebäude überhaupt er-
haltenswert ist oder die Nutzungsdauer des
Gebäudes nicht etwa bald überschritten ist,
lassen sich vor dem Hintergrund der deut-
schen Erfahrungen klar beantworten. Das
Pilotobjekt in St. Petersburg kann durch eine
komplexe Sanierung technisch in einen Neu-
bauzustand versetzt werden. Die Nutzungs-
dauer verlängert sich beträchtlich: mindestens
um 50 Jahre.

Die technischen Voraussetzungen für die
Sanierung des 12-geschossigen Gebäudes
der Serie 137 sind gegeben. Das Gebäude
ist standsicher. Die Tragkonstruktionen der
Gebäudeserie 137 erlauben grundsätzlich eine
komplexe Sanierung. Mögliche Beschädigun-
gen der Außenhaut lassen sich reparieren bzw.
beseitigen.

Die Sanierung bringt auch wirtschaftliche Vor-
teile. Sie ist deutlich preiswerter als das Modell
„Abriss und Neubau“. Sie führt zudem zu einer

systemische Lösung, die für die
Sanierung nachfolgender Gebäude
geeignet ist.

Sichtweise des Immobilienmarktes
137-er Serie wird als führende
unter den Plattenbauten auf dem
zweiten Markt für Wohnungen. 137-er Serie ist
heute ein ernsthafter Konkurrent
neuer Bauweise «economy class» für
Plattenbauten, wie auch für Mauerwerk-
bauweise. Besonders großer
Nachfrage gibt es für Einzimmer- und
Zweizimmerwohnungen. Bei diesem
Trend ist ein rascher Preisanstieg zu
erwarten. Wenn zum Beispiel im Juli 2005
Marktpreise für eine Einzimmerwohnung
(37 qm) bei 18.300 Euro lagen, dann
erreichten sie im November 2006
66.000 Euro. Preise pro qm
Wohnfläche zu diesem Zeitpunkt
liegen im Bereich von 1.800 Euro bis
2.100 Euro.

Insgesamt sind die Preise für
Wohnungen in Plattenbauten
in Sankt-Petersburg deutlich höher
als in Plattenbauten in Berlin.
Im Laufe der letzten Jahre
wurde der Wohnungsfonds
nicht saniert. Infolge dessen
wurde der Anteil der
Wohnungen im Eigentum der
Wohnungseigentümer in Sankt-Petersburg
unzufriedenstellend – notwendig ist
die Sanierung der Wohnungen. Obwohl
Wohnungen, abhängig von den
finanziellen Möglichkeiten der
Wohnungseigentümer, teilweise saniert
und modernisiert wurden.

Ohne Sanierung droht der Verfall Die
selben Kriterien, die die Entscheidung über
die Gebäudesanierung in Ostdeutschland
beeinflussten, sprechen auch eindeutig für die
Durchführung von Sanierungen in Russland.

beträchtlichen Einsparung an Ressourcen, wie Heizwärme und Wasser, und zu einer wesentlichen Reduzierung von Verlusten.

Der Wärmeenergiebedarf kann durch ein optimales und kostengünstiges Paket energiesparender Maßnahmen (Wärmedämmung von Fassade, Drempele und Kellerdecke, Erneuerung der Fenster und Modernisierung der Heizungsanlage) mindestens halbiert werden. Im Pilotprojekt in St. Petersburg sind darüber hinaus die Wärmedämmung der Warmwasserleitungen, der Einbau verbrauchssparender Armaturen sowie die verbrauchsbezogene Abrechnung für Warmwasser vorgesehen.

Für das Modellprojekt in St. Petersburg wurde rechnerisch ein Verbrauch für Heizwärme und Warmwasser von rund 385 kWh je Quadratmeter Wohnfläche ermittelt. 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 im Vergleich zu 155 kWh je Quadratmeter Wohnfläche nach Sanierung im Jahr) liegen.

Sanierungsmaßnahmen und ihre Kosten

Für die notwendigen Maßnahmen der Instandsetzung und Sanierung des Gebäudes wurden Baukosten in Höhe von 2 408 666 Euro ermittelt. Die Baunebenkosten betragen 325 170 Euro (13,5 Prozent). 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 (Stand 2006).

в России. Учитывая немецкий опыт, на вопрос, возможно ли вообще обеспечить сохранность определённого дома, если скоро заканчивается срок его эксплуатации, найдётся ясный ответ. Пилотный объект в Санкт-Петербурге в результате комплексной санации возможно в техническом плане привести в состояние сравнимое с новой постройкой. Срок эксплуатации может быть увеличен, как минимум, на 50 лет.

Для санации двенадцатиэтажного дома 137ой серии существуют технические предпосылки. Здание обладает достаточной устойчивостью. Несущие конструкции 137ой серии принципиально допускают комплексную санацию. Возможные повреждения фасада дома могут быть устранены.

Санация принесет также экономическую выгоду. Её проведение существенно дешевле модели «снос и новое строительство». Кроме того, она приведёт к значительной экономии ресурсов – тепла и воды – а также к значительному сокращению потерь.

При этом, при помощи оптимального, подходящего по цене пакета энергосберегающих мероприятий, который включает утепление фасада, технического этажа и перекрытия подвала, замену оконных блоков, а также модернизацию отопительной установки, возможно сократить потребление тепловой энергии, как минимум, на 50 %.

Кроме того, в пилотном проекте в Санкт-Петербурге предусмотрены теплоизоляция стояков горячей воды, встройка экономящих потребление воды арматур

Die Sanierungskosten betragen somit ca. 254 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und für eine typische Zweizimmerwohnung (52 Quadratmeter) rund 13 200 Euro und für eine typische Einzimmerwohnung (ca. 37 Quadratmeter) ca. 9 398 Euro. Das rechnerische Mittel für die Wohnfläche einer Wohnung (ohne Balkonflächen) ist 50,27 Quadratmeter, was Sanierungskosten von 12 768 Euro entspricht. Die Baukosten am Markt können erst durch eine Ausschreibung und Vergabe ermittelt werden. Zu den tatsächlichen Baukosten für komplexe Sanierungsvorhaben sind in Russland gegenwärtig keine verlässlichen Angaben vorhanden.

Neben der Unterteilung der Sanierungsmaßnahmen in Wohnungs- und Gemeinschaftseigentum wurde für die Baukostenschätzung auch eine Unterteilung in energierelevante und nicht energierelevante Maßnahmen vorgenommen, auf die sich die weitere Diskussion kommunaler und föderaler Förderoptionen stützen kann. Darüber hinaus wurde festgelegt, welche energiesparenden Maßnahmen das Gemeinschafts- und welche das Wohnungseigentum betreffen.

Hohe Energieeinsparungen lassen sich nur durch komplexe, aufeinander abgestimmte Maßnahmenpakete im Hochbau und der Gebäudetechnik erzielen. In jedem Fall sollte eine hohe Energieeinsparung, die durch ein optimales Sanierungspaket erzielt werden kann, im Vordergrund stehen.

Zur Optimierung der Gesamtkosten wurde in einem weiteren Schritt untersucht, welche nicht energierelevanten Maßnahmen unabdingbar sind. Zugleich wurde entschieden, auf die Erneuerung der Wohnungseingangstüren,

и учет потребления горячей воды. Для модельного проекта в Санкт-Петербурге было рассчитано потребление тепла на отопление и горячую воду, и оно составляет около 385 киловатт-часов на квадратный метр общей площади. В соответствии с предварительными расчётами проектной организации ИПВ.В (ИПВ.В ООО Инженерное бюро по разработке и координации строительных проектов) в рамках пилотного проекта действительно возможна экономия энергии в объеме до 60 % (при 385 киловатт-часов до санации и 155 киловатт-часов после санации).

Мероприятия по санации и их стоимость

Стоимость необходимых мероприятий по капитальному ремонту и санации дома составила 2.408.666 Евро. Дополнительные расходы (13,5 %) составляют 325.170 Евро. Общая стоимость, учитывая расходы на зарплату и цены на материал в России составляет 2.733.836 Евро. Это соответствует примерно 65 % немецкой стоимости санации аналогичного здания (по состоянию на 2006 г.).

Итак, стоимость санации составляет около 254 Евро на квадратный метр общей площади, что в общем равняется примерно 13.200 Евро для типичной двухкомнатной квартиры (52 кв.м) и около 9.398 Евро для типичной однокомнатной квартиры (37 кв.м). В среднем расчётная общая площадь квартиры (без площади балкона) составляет 50,27 кв. м, что соответствует 12.768 Евро. Стоимость санации на рынке можно определить лишь после тендера и передачи заказов субподрядным фирмам. В России в настоящее время нет проверенных

die Wohnungssanierung, Grundrissänderungen (zur Optimierung der Grundrisse in Einzimmerwohnungen) zu verzichten sowie Kürzungen bei den Sanitär- und Elektroleistungen vorzunehmen. Dadurch reduzieren sich die Gesamtkosten.

Die Sanierungskosten dieser optimierten Variante betragen 202,30 Euro je Quadratmeter Wohnfläche und für eine Zweizimmerwohnung (52 Quadratmeter) rund 10 520 Euro und für eine Einzimmerwohnung (ca. 37 Quadratmeter) ca. 7 485 Euro. Für eine Durchschnittswohnung (50,27 Quadratmeter) betragen die Sanierungskosten 10 170 Euro.

In diesem Zusammenhang möchten wir auf die gegenwärtigen Neubaupreise für eine Vergleichswohnung mit 50 Quadratmeter Wohnfläche verweisen. Nach Angaben des Komitees für Wirtschaft St. Petersburgs liegen die reinen Baukosten bei ca. 700 Euro/Quadratmeter (35.200 Euro/Wohnung). Die kompletten Sanierungskosten liegen verglichen mit diesen Baukosten bei etwa einem Drittel und bei den Verkaufspreisen sogar deutlich darunter, wie die folgende Übersicht zeigt.

Vorteile der Sanierung gegenüber dem Neubau Neben der technischen Notwendigkeit, die bestehenden Gebäude nicht nur „kosmetisch“, sondern nachhaltig zu sanieren, liegen die Kostenvorteile der Sanierung gegenüber dem Neubau also auf der Hand. Nicht nur bei neuen Siedlungen am Stadtrand kommen zu den Neubaupreisen noch die notwendigen Infrastrukturkosten für die Anbindung der neuen Gebäude hinzu. Vom wirtschaftlichen Standpunkt aus sollte der Sanierung des Gebäudebestandes in der

надёжных данных о действительной стоимости санации.

В целях разработки строительной сметы наряду с классификацией мероприятий по санации в зависимости от вида собственности (индивидуальной и общественной) разделяют также энергосберегающие и не энергосберегающие мероприятия. К этой классификации можно также прибегать при обсуждении вариантов субсидирования на федеральном и муниципальном уровнях. Кроме того, было определено какие энергосберегающие работы относятся к общедолевой, а какие к индивидуальной собственности.

Высоких показателей в энергосбережении можно достичь лишь реализацией комплексных пакетов мероприятий по надземному строительству и инженерным системам. Во всяком случае, на переднем плане должно стоять значительное энергосбережение, достигаемое оптимальным пакетом санации.

В последующем ходе работы, в целях оптимизации общей стоимости, было определено, какие не энергосберегающие мероприятия являются необходимыми. Одновременно было принято решение отказаться от замены входных дверей квартир, ремонта самих квартир, изменения планировки квартир (в целях улучшения планировки однокомнатных квартир), а также сократить перечень работ по санузлам и электрооборудованию квартир. Это приведёт к сокращению общей стоимости.

russischen Wohnungspolitik eine ebensolche Bedeutung wie dem notwendigen Neubau von Wohnungen beigemessen werden.

Auch wenn die Kosten für die Sanierung den vergleichbaren Neubaukosten nahe kommen sollten, stellen Abriss und Neubau keine Alternative dar. Die Sanierung und die bauliche Erhaltung der bestehenden Wohngebäude sind aus volkswirtschaftlichen, städtebaulichen und energetischen Gründen eindeutig zu bevorzugen.

Selbst wenn in einem Land wie Russland ein hoher Bedarf an neuem Wohnraum besteht, ist es nicht möglich, in kurzer Zeit den gesamten Wohnungsbestand zu erneuern. Wohnbauten sind keine kurzlebigen Wegwerfgüter. Wohngebäude abzureißen, die zuvor an die Bewohner privatisiert worden sind, ist zudem nicht möglich, da die Wohnungseigentümer dem aus vielfältigen Gründen nicht mehrheitlich zustimmen werden.

Стоимость санации оптимизированного варианта составляет 202,30 Евро на квадратный метр общей площади, для двухкомнатной квартиры (52 кв.м) около 10.520 Евро, для однокомнатной квартиры (около 37 кв.м) около 7.485 Евро. Стоимость санации для среднестатистической квартиры (50,27 кв.м – 52 кв.м без балкона) составляет 10.170 Евро.

В связи с этим необходимо обратить внимание на актуальные цены для аналогичной квартиры (около 50 кв.м) в новостройках, В соответствии с данными Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга, чистая стоимость строительства составляет около 700 Евро за квадратный метр (35.200 Евро за квартиру). Полная стоимость санации составляет, в сравнении с этой стоимостью, около одной трети, а продажная цена, в соответствии со следующей таблицей, лежит ещё ниже.

Преимущества санации в сравнении с новостройкой Наряду со срочной технической необходимостью санации зданий, не только их «косметического», но и долговременного капитального ремонта, преимущества санации по сравнению с новостройкой в плане затрат очевидна. К тому же затраты на развитие инфраструктуры новостроек всегда увеличивают строительные затраты, неважно, строится ли новое здание в центре города или на окраине. С экономической точки зрения санации в российской жилищной политике нет альтернативы, она необходима и имеет такое же значение, как и строительство новых зданий.

	Neubaupreise je qm Wohnfläche (in Euro) Строительная цена за кв.м (в Евро) новой квартиры	Neubaupreise je 50-qm-Wohnung (in Euro) Строительная цена квартиры (50 кв.м) в Евро	Im Vergleich dazu Sanierungskosten (in %) Для сравнения затраты на санацию (в процентах)
Reine Baukosten (Selbstkosten) Чистые строительные затраты (себестоимость)	700	35.200	36
Einfacher Standard, Klasse „C“ Простой стандарт, класс „C“	900 – 1.500	45.250 – 75.405	< 28
Mittlerer Standard, Klasse „B“ Средний стандарт, класс „B“	1.500 – 2.250	75.405 – 113.100	< 17
Luxusstandard, Klasse „A“ Стандарт люкс, класс „A“	2.250 – 7.690	113.100 – 386.500	< 11

Tab.: Preisvergleich für Neubau und Sanierung einer 50-qm-Wohnung in St. Petersburg

Сравнение цен между квартирой в новостройках и санированной квартирой, общей площадью 50 кв.м в Санкт-Петербурге

Даже если стоимость санации приближается к уровню сравнимому со стоимостью нового строительства, снос и новое строительство не являются альтернативой. Санация и сохранение существующих жилых домов в надлежащем состоянии является по строительным, энергетическим и экономическим причинам однозначно лучшим решением.

Несмотря на то, что в России существует большая потребность в новом жилье, невозможно за короткий срок полностью заменить весь жилищный фонд. Жилые дома не являются товарами широкого потребления с коротким сроком жизни. Тем более, нельзя сносить жилые дома, которые незадолго до этого были приватизированы и переданы жильцам, потому что собственники жилья по объективным причинам на это не согласятся.