

## Новые технологии в строительном секторе и жилищно-коммунальном хозяйстве

В июле 2009 г. президент Российской Федерации Дмитрий Медведев определил главные направления модернизации экономики России. Важнейшей была названа задача - снизить энергопотребление до 2020 года на 40%. Особенно большие проблемы в сфере энергосбережения России существуют в жилищном хозяйстве. Здесь потери тепла достигают 60%. Во многих городах квартиры представляют собой «чёрные дыры, в которых бесследно исчезают громадные энергоресурсы».

В центре внимания семинаров общества InWEnt «Новые технологии в строительном секторе и жилищно-коммунальном хозяйстве. Опыт Германии» находилась тема долгосрочного обслуживания жилого фонда, построенного индустриальным способом. Жилой фонд такого типа насчитывает в России около 56 млн. квартир. Более половины из них нуждаются в неотложном, капитальном, ремонте. Техническое состояние более 200.000 квартир требует их незамедлительного сноса. Объём необходимых инвестиций оценивается в 500 млрд. евро. В 2007 - 2013 г.г. для санации многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом РФ № 185 через субсидии из Фонда реформы ЖКХ будет выделено примерно семь миллионов евро. Из этих средств будет финансироваться ремонт как самих зданий, так и инженерных коммуникаций. В перечень работ включены также теплоизоляция фасадов, ремонт кровель, замена электропроводки,



батареи отопления и газовых труб, установка счётчиков потребления тепла и электроэнергии, модернизация лифтового оборудования и др. Замена окон не оплачивается государством, поскольку окна являются частью квартиры и принадлежат собственнику. Здесь придётся искать варианты финансирования, устраивающие каждого из жильцов, поскольку невозможно соблюдать стандарты энергопотребления без установки окон, имеющих определённый коэффициент теплопередачи. Российский рынок ремонта квартир и стройматериалов испытывает острую нехватку предложения товаров и системных решений.

Цикл семинаров начался в октябре 2009 года в рамках проекта сотрудничества общества InWEnt и

ассоциаций выпускников Президентской программы. В центре внимания находились и находятся: обмен опытом, встречи с ответственными работниками жилищно-коммунальной сферы, специализированные презентации, подготовка рекомендаций по тематическим блокам. Семинары были проведены в столице Удмуртии Ижевске, а также в Астрахани и Рязани. Заключительный семинар цикла состоялся в марте 2010 года в Белгороде.

Мероприятия были организованы региональными ассоциациями выпускников при поддержке местных администраций. Ассоциации выпускников зарекомендовали себя как компетентные партнёры. В семинарах приняли участие около 150

# Neue Technologien im Bausektor und der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft

Der russische Präsident Dmitri Medwedjew bestimmte im Juli 2009 die Hauptrichtungen der Modernisierung der Volkswirtschaft. Wichtigste Aufgabe sei die Senkung des Energieverbrauchs bis zum Jahre 2020 um 40 Prozent. Besonders große Probleme bestehen demnach in der Wohnungswirtschaft. Die Verluste bei der Wärmeversorgung betragen bis zu 60 Prozent. Vielerorts glichen Wohnquartiere „schwarze Löcher, in denen gewaltige Energieressourcen spurlos verschwinden“.

Im Fokus der InWEnt-Seminarreihe „Neue Technologien im Bausektor und der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft - Deutsche Erfahrungen“ stand der nachhaltige Umgang mit dem industriell gefertigten Wohnungsbestand. Dieser umfasst in Russland zirka 56 Mio. Wohneinheiten. Über die Hälfte davon sind dringend sanierungsbedürftig. Mehr als 200.000 Wohnungen müssen aus technischen Gründen abgerissen werden. Das notwendige Investitionsvolumen wird auf ungefähr 500 Milliarden Euro geschätzt.



Rund sieben Milliarden Euro werden im Zeitraum 2007 bis 2013 für die Sanierung von Mehrfamilienhäusern auf der Grund-



Bernhard Schwarz, IWO e.V.  
Бернард Шварц, IWO e.V.

lage des Föderalen Gesetzes Nr. 185 über den Fonds zur Reform der Wohnungswirtschaft als Zuschüsse bereitgestellt. Bewilligt werden Maßnahmen im Gemeinschaftseigentum der Wohngebäude - an der Gebäudehülle sowie in der technischen Gebäudeausrüstung. Dazu gehören die Wärmedämmung der Fassaden, Instandsetzung der Dächer, Erneuerung der Elektro-, Heizungs- und Gasanlagen (einschließlich Verbrauchserfassungsgeräte und Steuerungsanlagen), Erneuerung der Aufzugsanlagen u.a. Nicht bezuschusst wird die Erneuerung der Fenster in den Wohnungen, da diese zum Sondereigentum der Wohneigentümer gehören. Hier müssen Finanzierungslösungen für alle Bewohner gefunden werden, da die Erreichung der Energiestandards ohne Fenster-

systeme mit dem entsprechenden Wärmedurchgangskoeffizienten nicht möglich ist. Am russischen Sanierungsmarkt ist durch die Sanierungswelle ein enorm hoher Bedarf an Produkten und Systemen entstanden.

Die Seminarreihe begann im Oktober 2009 im Rahmen des Projekts der Zusammenarbeit von InWEnt mit den Absolventenvereinen des Präsidentenprogramms. Im Mittelpunkt stehen und standen Erfahrungsaustausch, Gespräche mit Entscheidungsträgern, Fachpräsentationen und Herausarbeitung von Schlussfolgerungen in thematischen Arbeitsgruppen. Bisher wurden Seminare in der udmurtischen Hauptstadt Ishewsk und den regionalen Zentren Astrachan und Rjasan veranstaltet, das abschließende Seminar fand in Belgorod im März 2010 statt.

Die Veranstaltungen wurden von den regionalen Alumnivereinen organisiert und mit Unterstützung der regionalen Administration durchgeführt. Dabei erwiesen sich die Absolventenvereine als kompetente Partner. Insgesamt wurden mit den Seminaren gut 150 Führungskräfte aus Wirtschaft und Verwaltung erreicht - von Bauunternehmen, Planungsbüros und Wohnungsverwaltungsunternehmen, Bauproduktenherstellern, Ver- und Entsorgungsunternehmen, Bildungseinrichtungen bis hin zu Fachabteilungen der regionalen und kommunalen Administrationen. Vertreter führender Hersteller von Bauprodukten und -systemen erläuterten die Klimaschutzziele der Europäischen Union und stellten innovatives Know-how für die Energieeinsparung im Gebäudebestand vor. Genutzt wurden die Gelegen-

## ► Новые технологии в строительном секторе и жилищно-коммунальном хозяйстве

руководителей частных компаний и государственных учреждений. Среди них представители строительных фирм, проектных организаций, управляющих компаний жилищного сектора, производителей стройматериалов, водо-, газо- и теплоснабжающих предприятий, фирм по утилизации отходов, учебных заведений, руководители отделов региональных и городских администраций. Представители ведущих производителей строительных материалов и систем познакомили участников семинаров с целями Европейского Союза в области защиты климата и представили новые технологии, позволяющие рационально использовать энергию в жилых и производственных помещениях. Участники семинаров имели также возможность установить деловые контакты и сделать первые шаги в установлении межрегиональных связей.



Tatjana Gusewa, Präsidentin der Industrie- und Handelskammer des Rjasaner Gebiets  
Т. В. Гусева, Президент Торгово-Промышленной Палаты Рязанской области

Специалисты из общественной организации «Жилищное хозяйство Восточной Европы» (IWO), которая занимается поддержкой рыночных

структур в жилищном хозяйстве и строительном секторе, поделились своим опытом с участниками семинаров. Они также участвовали в конференции по энергосбережению в Екатеринбурге (о ней рассказывалось в номере 4/2009 нашего журнала). На семинарах специалисты из IWO изложили стратегию энергетической санации многоквартирных домов типовых серий и её применение на практике. Ядром этой стратегии является комплексный подход к сохранению жилого фонда, санации, повышению комфортабельности жилья и его стоимости как объекта недвижимости. Был проанализирован опыт российско-германского пилотного проекта в Санкт-Петербурге, где с упором на энергоэффективность был санирован многоквартирный панельный дом. Для него был подготовлен комплекс мероприятий, разработаны схемы финансирования, подобраны энергосберегающие технологии. Не остались в стороне и вопросы управления крупными проектами по реконструкции и техническому перевооружению жилья.

Управляющие компании в ближайшее время станут ключевыми игроками при санации жилых домов. Существует острая потребность в передаче опыта и «ноу-хау». Рассказ о деятельности агентства из берлинского района Марцан стал наглядной иллюстрацией того, как работают такие организации, какие задачи перед ними ставятся, какова их структура, спектр услуг и какие требования они предъявляют к своим сотрудникам. Это агентство имеет опыт сотрудничества с партнёрами из Восточной Европы.

В ходе состоявшейся дискуссии участники согласились с тем, что сохранение жилого фонда и долгосрочный подход к эффективному использованию энергии возможны лишь при комплексном подходе, который будет учитывать все технические, экономические и социальные факторы. Важно также получить доступ ко всем имеющимся источникам финансирования.



Правда, примеров комплексной санации многоквартирных домов типовых серий практически нет. Местные власти ограничиваются ремонтом кровли, теплоизоляцией фасадов и т.п. Санация имеет место в минимальных объёмах. Такой подход к сохранению жилого фонда не вызывает особого интереса со стороны управляющих компаний. Некоторые из руководителей высказывают сомнения в актуальности для жилого фонда темы энергосбережения. Если побывать на местах, становится ясно, что пока преждевременно говорить о том, удалось выработать стратегию санации жилого многоквартирного фонда, отвечающую российским условиям.

Неподдельный интерес вызвал рассказ о новых технологиях. Участники обсуждения вникали в мельчайшие детали. Живейшую дискуссию

## ► Neue Technologien im Bausektor und der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft

heiten zur Geschäftsanbahnung und überregionalen Netzwerkbildung.

Der Verein „Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.“, ein Verein zur Förderung marktwirtschaftlicher Strukturen in der Wohnungswirtschaft und im Bausektor, brachte als Hauptreferent seine Erfahrungen in die Seminarreihe ein. Er beteiligte sich auch an der Energie-Konferenz in Jekaterinburg, über die in der Ausgabe 4/2009 des Journals berichtet wurde. In den Seminaren berichtet IWO e.V. über die Strategie und die praktische Umsetzung der energetischen Sanierung des industriell gefertigten Wohnungsbestandes in Ostdeutschland. Dabei bilden Bestandssicherung, Sanierung, Wohnkomforterhöhung und Wertsteigerung der Immobilien eine Einheit. Analysiert wurden die Erfahrungen aus dem deutsch-russischen Pilotprojekt der energieeffizienten Sanierung eines Mehrfamilienhauses in Plattenbauweise in St. Petersburg. Die Hauptakzente wurden dabei auf Maßnahmenpakete, Finanzierungsmodelle, Energiespartetechnologien und nicht zuletzt das Management großer Sanierungsvorhaben gesetzt.



Die Wohnungsverwaltungsunternehmen werden in Russland bei der Gebäudesanierung künftig eine Schlüsselrolle einnehmen. Hier besteht Bedarf an Know-how-Transfer. Am Beispiel einer Gesellschaft aus Berlin-Marzahn wurden daher Geschäftsgegenstand, Aufgaben, Struktur, Leistungskatalog und Anforderungsprofil an die Mitarbeiter veranschaulicht. Der Verwalter verfügt über Kooperationserfahrungen mit osteuropäischen Partnern.

In den Diskussionen erklärten sich die Teilnehmer einverstanden, dass die Sicherung des Gebäudebestandes und Nachhaltigkeit bei der Energieeinsparung nur durch den ganzheitlichen Lösungsansatz unter Berücksichtigung der technischen, wirtschaftlichen und sozialen Faktoren und die Erschließung aller Finanzierungsquellen möglich ist. Allerdings findet in der Praxis eine serienmäßige Komplettierung des industriell gefertigten Woh-

nungsbestandes kaum statt. Die Kommunen entscheiden sich z.B. für Programme der Dachsanierung oder Giebelämmung.

Durchgeführt werden kleinteilige Sanierungsmaßnahmen. Die so in den Gebäuden vorgenommenen Investitionen führen kaum zur nachhaltigen Verwaltung. Von einigen Führungskräften wurden Zweifel an der Dringlichkeit der Energieeinsparung im Wohnungsbestand geäußert. Vor Ort wird deutlich, dass es bisher nicht ausreichend gelungen ist, für Russland geeignete Strategien der Sanierung des Mehrfamilienhausbestandes zu entwickeln.

Auf reges Interesse stießen neue Technologien. Die Aussprache zu den vielfältigen Problemen ging häufig bis ins Detail. So wurde z.B. über die Vermeidung von Wärmebrücken in Fensterlaibungen durch richtige Fenstermontage oder die Vorbeugung von Gesundheitsgefährdungen



Konstantin Andrejew, Direktor des Rjasaner Zentrums für Energieeffizienz

К. А. Андреев, директор Рязанского центра энергоэффективности

## ► Новые технологии в строительном секторе и жилищно-коммунальном хозяйстве

вызвали, например, вопросы, как правильно устанавливать окна, чтобы избежать воздушных пробок на оконных откосах, или чем грозит появление плесени после герметизации фасада здания и как усилить мощность вентиляционной системы.

О большой пользе этого цикла семинаров для российских и немецких участников свидетельствует семинар, прошедший в Рязани. Немалый вклад в его организацию внесли региональные министерства экономики, энергетики и жилищного хозяйства, ПРИО-Внешторгбанк, Торгово-промышленная палата, а также ассоциации российских предпринимателей. На открытии семинара присутствовали ответственные сотрудники отдела экономики посольства ФРГ, банка KfW IPXH и Российско-германской внешнеторговой палаты. Они поделились актуальной информацией общего характера, важной для предпринимателей, а также своим видением практических проблем российско-германского экономического сотрудничества. Присутствие многочисленных журналистов также подчёркивало значимость этого события.

Результаты прошедшего цикла семинаров позволяют сделать следующие выводы и предложения, касающиеся дальнейшего российско-германского сотрудничества в этой сфере:

### ■ **Пилотные проекты по энергосберегающей санации зданий**

Для ускорения реформы и более успешного привлечения инвестиций



использование опыта Германии в сфере санации, управления жилым фондом и привлечения финансирования представляется весьма важным. Нужно реализовать пилотные проекты, что позволит получить первый практический опыт и расширить набор используемых инструментов. Необходимо разработать стратегию комплексной и частичной санации. Для пилотных проектов рекомендуем подобрать здания, большинство квартир в которых всё ещё находятся в собственности города или те, собственники и/или управляющая компания которых обладают достаточными финансовыми ресурсами и твёрдо намерены провести санацию дома.

### ■ **Обучение и переподготовка**

Необходимо повышать уровень профессионализма специалистов и руководителей, ответственных за энергосберегающую санацию зданий. Инициатива «Жилищное хозяйство Восточной Европы» (IWO) предлагает начать с темы «Управление сложными строительными проектами» и провести

обучение менеджеров по санации жилых домов.

Однако существует не менее острая потребность в обучении проектировщиков, мастеров, бригадиров и рабочих строительных специальностей. Основываясь на интересе участников семинаров к вопросам управления жилым фондом, находящимся в частной собственности, можно будет сотрудничать по вопросам создания и деятельности управляющих компаний, включая обучение технического персонала, руководителей и риелторов.

Инициатива «Жилищное хозяйство Восточной Европы» (IWO) рассматривает цикл семинаров «Новые технологии в строительном секторе и жилищно-коммунальном хозяйстве. Опыт Германии» как удачный вклад в дальнейшее развитие кооперационных связей между Германией и Россией.

Бернард Шварц, *IWO e.V.*  
(schwarz@iwoev.org)

## ► Neue Technologien im Bausektor und der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft

wegen Schimmelpilzbildung nach Vollisolierung der Gebäudehülle durch den zwingenden Einsatz von Lüftungsanlagen angeregt diskutiert.

Vom hohen Stellenwert der Seminarreihe für die russischen und deutschen Partner zeugt auch das zurückliegende Seminar in Rjasan. Dieses fand die Unterstützung durch die regionalen Ministerien für Wirtschaft, Energie und Wohnungswirtschaft, die PRIO-Wneschtorgbank, Handels- und Industriekammer, sowie russische Industrie- und Unternehmerverbände. Angereist waren leitende Mitarbeiter der Wirtschaftsabteilung der deutschen Botschaft, der KfW IPEX-Bank und der Deutsch-Russischen Auslandshandelskammer. Sie informierten über die aktuellen Rahmenbedingungen und standen Rede und Antwort zu praktischen Problemen der deutsch-russischen Kooperation. Für die Bedeutung der Seminarreihe sprach auch die hohe Medienpräsenz.



Im Ergebnis der Seminarreihe kommt IWO zu folgenden Schlussfolgerungen und Vorschlägen für die deutsch-russische Zusammenarbeit:

### ■ Pilotprojekte der energetischen Gebäudesanierung

Zur Beschleunigung der russischen Reformbemühungen und Investitionsan-



strengungen ist die Einbringung des deutschen sanierungs-, verwaltungs- und finanzierungstechnischen Know-hows in hohem Maße geeignet. Es sollten Pilotprojekte durchgeführt werden, aus deren praktischen Erfahrungen beim Ausbau des Fördererinstrumentariums geschöpft werden kann. Entwickelt werden sollten Strategien für Komplettsanierungen und Teilsanierungen. Zur Umsetzung von Pilotprojekten sind Gebäude auszuwählen, in denen die Kommunen noch mehrheitlich das Eigentum an den Wohnungen halten bzw. Eigentümer- oder Verwaltungsgesellschaften bestehen, die von vornherein eine überdurchschnittlich hohe Finanzkraft und den entsprechenden Sanierungswillen besitzen.

### ■ Aus- und Fortbildung

Notwendig ist die Personalentwicklung der Entscheidungsträger und Spezialisten für die energetische Gebäudesanierung. IWO schlägt daher vor, auf der Ebene der Steuerung komplexer Bauvorhaben anzusetzen und Wohngebäudesanierungsmanager auszubilden.

Dringender Bedarf zwecks notwendiger Qualitätssicherung besteht aber auch bei der Ausbildung von Planern, Polierern und Baufacharbeitern. Parallel dazu greift IWO das Interesse der Seminarteilnehmer an der Wohneigentumsverwaltung auf und regt die Zusammenarbeit beim Aufbau von Verwaltungsgesellschaften bis hin zu Hausmeisterdiensten, der Ausbildung von Führungskräften und Immobilienkaufleuten an.

IWO e.V. betrachtet die Seminarreihe „Neue Technologien im Bausektor und der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft. Deutsche Erfahrungen“ als gelungenen Beitrag für die weitere Entwicklung der deutsch-russischen Kooperation.

Bernhard Schwarz, IWO e.V.  
(schwarz@iwoev.org)