

Широкомасштабная модернизация жилого фонда: опыт Германии

Около 60 % энергии можно сэкономить за счет комплексной энергосберегающей санации зданий. Инструментами такой экономии являются использование современных изолирующих материалов для фасадов, энергоэффективных окон, отопительных систем с контролем потребления, другие меры.

Об этом свидетельствует немецкий опыт Восточной Германии в сфере реконструкции многоквартирного жилищного фонда, очень схожей с жилищными застройками в Узбекистане 1960–1990 годов, так как строительные серии индустриальной застройки жилого фонда были схожи на всем постсоветском пространстве.



При широкомасштабной санации зданий в Германии был использован комплексный целевой подход. Он включал в себя обширную концепцию, в рамках которой меры по реализации жилищной политики были тесно увязаны с другими факторами, оказывавшими на нее влияние. Это создание благоприятного инвестиционного климата, стабильность финансовой политики, конструктивная политика планирования городских и строительных работ, а также политика энергосбережения и защиты окружающей среды.

Политика энергоэффективности: требовать, поддерживать, информировать

Политика повышения энергоэффективности в Германии построена на 3 принципах: *требовать, поддерживать, информировать*.

Политика требований

Политика энергосбережения поставила конкретные цели и четко сформулировала задачи в соответствии с директивами Европейского Союза. В частности, с Директивой Европейского парламента и Совета 2010/31/ЕС от 2010 года об энергосбережении зданий (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD). Создана и постоянно совершенствуется законодательная база по энергосбережению, устанавливающая соблюдение современных строительных стандартов и стандартов энергопотребления. К основным законам Германии, в которых постоянно повышаются требования по энергосбережению, относятся Положение об энергосбережении (EnEV), Закон о возобновляемых источниках энергии (EEG), Закон о тепле из возобновляемых источников энергии (EEWärmeG).

Политика поддержки

С 90-х годов Германия стала практиковать широкомасштабную политику предоставления целевых дотаций в области санации зданий. Финансирование проходило в частном порядке с привлечением кредитных средств и субсидий. Динамика цен была прогнозируемой и управляемой. Это важно для того, чтобы соблюсти разумный баланс между доходами и платежеспособностью населения.

В Германии действует федеральная программа «Энергосберегающая санация», направленная на модернизацию жилья. Заявки принимаются как от юридических, так и от физических лиц. В рамках этой программы можно получить долгосрочный кредит до 100 000 евро на квартиру по льготным кредитным ставкам (0,5 % – в 2017 году). Кредит выдается, как правило, на 10–20 лет. Существуют дотации на его погашение, величина которых зависит от энергоэффективности мероприятий. Максимальный размер дотаций – 27,5 %, до 27 500 евро. К энергосберегающим мероприятиям относятся теплоизоляция фасада, крыши, перекрытий подвала, замена окон, обновление систем вентиляции и отопления. Строго выполняется принцип поддержки: чем выше энергосбережение, тем больше поддержка. Для обеспечения качества проектов по санации зданий предусмотрена программа по поддержке: консультации и профессиональное сопровождение проекта специалистом.

В Германии существуют также программы поддержки на городском уровне и уровне Федеральных земель.

Политика информирования

Положительные результаты в сфере модернизации жилищного фонда обеспечили разумный баланс *Политики требований и Политики поддержки* в сочетании с *широкой информационной кампанией* по энергосбережению, поддержке государством научных исследований по энергоэффективности зданий, развитию современных технологий. Широкомасштабная санация одновременно позволяла решить ряд социально-экономических вопросов. В частности, обеспечила создание новых рабочих мест, а значит, пополнение государственного бюджета за счет налогов.

Чтобы успешно пользоваться существующими механизмами, собственники жилья должны знать о своих обязанностях и возможностях. На это направлена политика информирования.

Результаты

Результаты реализации 20-летней политики «Требовать – Поддерживать – Информировать» очевидны. Примерно 3/4 жилого фонда Восточной Германии успешно санировано. Стоимость модернизации в среднем составила около 30 % от стоимости вновь возводимого жилья. Наибольший опыт накоплен в восточной части Берлина, где 60 % панельных зданий подверглись комплексной реконструкции, а 25 % – частичной. Общая сумма капиталовложений на эти цели с 1993-го по 2003 год (самые интенсивные годы санации) составила около 6,2 млрд евро. В расчете на одну квартиру (50–60 м²) модернизация обошлась в 23 000 евро, в том числе 8 500 евро – на проведение энергосберегающих мероприятий.

Комплексная энерго-берегающая санация приводит к обеспечению сохранности зданий, повышению рыночной стоимости жилья, комфорта и безопасности проживания, значительному сокращению энергопотребления и, соответственно, к снижению денежных затрат на энергию.



©IVO e.V., Berlin / Район в Берлина Маршан-Хаттерсдорф.

Энергосберегающие мероприятия	Другие мероприятия комплексной санации
Оболочка здания	
<ul style="list-style-type: none"> • замена окон; • теплоизоляция кровли или перекрытия верхнего этажа; • теплоизоляция фасада; • теплоизоляция перекрытия подвала; • уплотнение дверей подъездов 	<ul style="list-style-type: none"> • гидроизоляция кровли и обеспечение ее воздухопроницаемости; • меры по обеспечению конструктивной надежности здания или его элементов; • внешний вид балконов; • ремонт подвездов
Техническое оборудование	
<ul style="list-style-type: none"> • обновление отопительного оборудования, например ИТП, трубопроводов, системы горячего водоснабжения, учет и регулирование расхода тепла; • внедрение возобновляемой энергии; • обновление вентиляции 	<ul style="list-style-type: none"> • замена санитарного оборудования; • замена плитки в ванной и на кухне; • замена дверей в квартире; • замена электрии

Примеры



©IPB.V GmbH, Berlin / Аппелдин-штрассе, 25а–286, Берлин-Лихтерфельде (слева – до санации, справа – после).



©IPB.V GmbH, Berlin / Альф-Фридрихсфельде, 23, Берлин-Лихтенберг (слева – до санации, справа – после).



©IPB.V GmbH, Berlin / Шутьце-Бойльн-штрассе, 95–97, Берлин (слева – до санации, справа – после).

Лариса Шреккенбах,
руководитель проекта
«Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Берле» (ИХО),
г. Берлин, Германия.