

BRÜCKEN BAUEN, WISSEN TRANSFERIEREN, WIEDERAUFBAU UNTERSTÜTZEN

Stand with Ukraine

Wie können Wohnungsunternehmen und Branchenexperten den Wiederaufbau in der Ukraine unterstützen? Die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e. V. (IWO) und das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) haben Strategien und Vorschläge erarbeitet.

Von Volker Lehmkuhl

Jeden Tag zerstört der russische Angriffskrieg Gebäude und Infrastruktur in der Ukraine. Raketen, Bomben und Kamikazedrohnen beschädigen und vernichten Wohnhäuser, obwohl diese militärisch keinerlei Bedeutung haben. Die Absicht, so ist zu mutmaßen: Die Bevölkerung zermürben, in die Flucht treiben, Hoffnung auf ein gutes Leben in der Heimat zunichtemachen.

An zahlreichen Orten ist das leider gelungen. Nicht nur in den Großstädten Charkiw und Odessa, auch in kleineren Gemeinden sind etliche Gebäude zerstört oder schwer beschädigt – nicht nur im umkämpften Osten und Süden des Landes, teilweise auch in westlichen Landesteilen. Städte wie Bachmut (früher 74.000, heute 500 Einwohner) oder das okkupierte Mariupol (früher 446.000 Einwohner) sind vollständig oder in großen Teilen unbewohnbar.

In der Folge mussten Millionen Menschen ihre Heimat verlassen, leben im Ausland oder als Binnenflüchtlinge in weniger umkämpften Regionen der Ukraine. Schätzungen der Weltbank geben die Dimension grob wieder: Landesweit sind 1,4 Mio. Wohneinheiten beschädigt oder völlig zerstört.

Allein in Charkiw, der zweitgrößten Stadt der Ukraine, wurden – Stand Mai 2024 – mehr als 4.000 Mehrfamiliengebäude und mehr als 3.000 Einfamilienhäuser beschädigt oder zerstört. Dazu kommen

fast 200.000 Binnenflüchtlinge, laut Angaben der Stadtverwaltung erhalten circa 40.000 von ihnen staatliche Unterstützung für ihre Unterkunft.

In Strukturen investieren

Mit viel Geschick und Improvisation ertüchtigen die Menschen vor Ort beschädigte Wohnungen oder bauen teilzerstörte Gebäude wieder auf. Dabei sind Geld und praktische Unterstützung willkommen, internationale Hilfsprogramme sind eingerichtet, der Kapitalbedarf bemisst sich in vielen Milliarden Euro. Die Initiative von IWO und einem Netzwerk von Verbänden (GdW, Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.), der Berliner Gewobag, des EBZ und anderen Akteuren zielt allerdings auf grundsätzliche Hilfe, genauer dem Aufbau lokaler, öffentlicher Wohnungsunternehmen. Geplant ist ein breiter, dezentraler Wissenstransfer zur Gründung und zum Organisationsaufbau kommunaler Unternehmen sowie zum Aufbau und zur Verwaltung von Mietwohnungsbeständen.

Knut Höller, Geschäftsführer des IWO e. V., sieht als passenden Rahmen vor allem die Partnerschaften zwischen deutschen und ukrainischen Städten: „In fast jeder Kommune gibt es kommunale oder genossenschaftliche Wohnungsunternehmen, die im Rahmen von Städtepartnerschaften und Projekten beim Aufbau öffentlicher Wohnungsbaustrukturen beraten und unterstützen können.“ Künftig könnten ukrainische Mitarbeitende in deutschen Wohnungsunternehmen als Vermittler bei Sprache und Kultur



Volker Lehmkuhl
freier Fachjournalist
HERRENBERG



Tausende Ukrainerinnen und Ukrainer leben aktuell in solchen teilweise zerstörten Gebäuden. Die Schaffung von Wohnraum auf kommunaler Basis ist eine lohnenswerte aber schwierige Herausforderung, nicht zuletzt aufgrund der Besitzverhältnisse

fungieren und Wissen von Deutschland in die Ukraine transferieren, skizziert Höller sein Wunschscenario.

Auch der EBZ-Vorstandsvorsitzende Klaus Leuchtman appelliert an Unternehmen der Wohnungswirtschaft, aktiv auf Ukrainerinnen und Ukrainer zuzugehen, geeignete Personen einzustellen und zu qualifizieren – nicht zuletzt auch in eigenem Interesse: „Viele Geflüchtete planen, in Deutschland

zu bleiben, das Potenzial dieser häufig gut ausgebildeten Menschen sollte die Wohnungswirtschaft für sich nutzen“, so Leuchtman mit Blick auf den Mangel an Fachkräften. Erste Ansprechpartner sind die Jobcenter der Agentur für Arbeit, aber auch direkte Kontakte führen zum Erfolg. „Eine Garantie, dass künftige Mitarbeitende in Deutschland bleiben, gibt es nicht. Doch die Chance, dass alle Seiten profitieren, sollte die Motivation mitbestimmen“, sagt Leuchtman.

EBZ: Einstieg in die Wohnungswirtschaft

Ein zentraler Akteur für neue Beziehungen zu künftigen Partnern in der Ukraine ist das Europäische Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft in Bochum (EBZ). Für Ukrainerinnen und Ukrainer, die in deutschen Wohnungsunternehmen angestellt sind oder in Zukunft angestellt werden, hat die EBZ Business School ein maßgeschneidertes Fortbildungsprogramm entwickelt. Ziel ist, das Verständnis für wohnungswirtschaftliche Prozesse zu stärken und den Wissenstransfer durch diese Personen als Brückenbauer zwischen deutschen und ukrainischen Akteuren zu etablieren. Die Zusatzqualifikation „Ökonom/-in Wohnungswirtschaft“ befähigt die Teilnehmenden, fit zu werden für eine Beschäftigung in der Wohnungswirtschaft, Städte- und Unternehmenspartnerschaften zu begleiten und die Gründung und das Management neuer Unternehmen in der Ukraine durchzuführen beziehungsweise zu koordinieren. Selbstverständlich sind die Kenntnisse auch in deutschen Unternehmen anwendbar.

Die einjährige Ausbildung findet zu 70 % online und zu 30 % in Präsenz in Bochum statt. Sie richtet sich an Personen mit einem Hochschulabschluss und Deutschkenntnissen auf B2-Niveau.

Weitere Informationen: www.ebz-business-school.de/ukraine

Frühere Privatisierung als Hemmnis

Dass die Unterschiede zwischen Deutschland und der Ukraine hinsichtlich der Besitzverhältnisse, Gesetzeslage, Rechtsstaatlichkeit, Erfahrung der Akteure und vielem mehr enorm sind, verschweigt niemand. Nach dem Zusammenbruch der Sowjetunion 1992 wurden die ehemals staatlichen Wohnungsbestände privatisiert und an die Bewohnenden übertragen. Wenig aussagekräftige Studien gehen von einem Anteil von 94 % in Privateigentum befindlichem Wohnungsbestand aus. Experten sind jedoch der Meinung, dass dies die Situation nicht exakt widerspiegelt. So können sich mehrere Eigentumswohnungen in den Händen eines Eigentümers befinden, die dann vermietet werden. In der Konsequenz wäre die Zahl der Menschen, die kein Wohnungseigentum besitzen, deutlich höher. Genaue Angaben fehlen hierzu: Schätzungen gehen von einem Anteil von bis zu 25 % vermieteter Eigentumswohnungen aus.

Die Organisation innerhalb der Wohneigentums-gemeinschaften ist kaum offiziell geregelt und >

sehr unterschiedlich. Auch gehört den Wohnungsbesitzern lediglich die „Luft zwischen den Wänden“, Grund und Boden besitzen vor allem die Kommunen. Private Investitionen in den Wohnungsbestand über Hypothekenkredite zu finanzieren und über Grundschulden abzusichern ist demzufolge kaum möglich. Ist ein Gebäude zerstört, stehen die Wohnungseigentümer auch finanziell vor dem Nichts. Es gibt zwar staatliche Entschädigungsprogramme, aber die reichen kaum aus.



Teilerstörte Gebäude werden nach und nach wieder aufgebaut. Die Mittel dafür sind allerdings begrenzt

Die juristischen Rahmenbedingungen auf staatlicher Ebene sind nicht ideal. Bislang wurde in der ukrainischen Gesetzgebung und Wohnungspolitik der Objektförderung für erschwinglichen Mietwohnraum nur wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Diese Situation beginnt sich zu ändern, da das Ministerium für Infrastruktur an einer umfassenden Überprüfung der Wohnungspolitik arbeitet, die die Einführung neuer Wohnungsmodelle mit sich bringen wird. „Es fehlen auch viele gesetzliche Grundlagen, zum Beispiel, dass Kommunen selbst Wohnungen besitzen, vermieten und gut managen dürfen“, sagt die Stadtplanerin Yuliia Popova, die für den IWO e. V. ein internationales Projekt in Charkiw zum Aufbau einer kommunalen Wohnungswirtschaft betreut und in der Regierungsarbeitsgruppe für ein Sozialwohnungsgesetz mitarbeitet.

Bestandssanierung ist dringend nötig

Ein vielversprechendes Modell zur Behebung der Defizite im Wohnungssektor und zur nachhaltigen Bereitstellung von Wohnraum für die steigende

Nachfrage aufgrund des Krieges ist die Gründung kommunaler Unternehmen. Diese sollen Wohnungsbestände aufbauen und vermieten, vor allem um die Wohnsituation der Binnenflüchtlinge, von Rückkehrenden und weiteren Gruppen mit Wohnungsbedarf zu verbessern. Das deutsche Modell des kommunalen Wohnungsunternehmens kann hier als Referenz dienen und weckt bereits großes Interesse bei den Akteuren des ukrainischen Wohnungssektors.

Baulich und energetisch sind fast alle Bestandsgebäude unsaniert. „Mindestens 90 % der Gebäude in der Ukraine wurden vor 1990 zur Zeit der Sowjetunion gebaut. Entsprechend schlecht ist ihr Zustand, Renovierungen und Sanierungen fanden kaum statt“, erklärt Yuliia Popova, Project Managerin der IWO. „Ein Hauptproblem ist das fehlende Bewusstsein der Eigentümer, dass sie für ihr Eigentum selbst verantwortlich sind“, ergänzt Knut Höller. „Built back better“ lautet denn auch das Motto. Sprich, wenn möglich Wohnkomfort, Bauphysik und Energiebedarf im Zuge des Wiederaufbaus zu verbessern. Von deutschen Effizienzhausstandards ist man dabei noch weit entfernt.

„Ein weiteres Hemmnis sind die Sprachkenntnisse“, berichtet Yuliia Popova. Ukrainisch zählt hierzu ebenso wenig zu den gängigen Sprachen wie Deutsch in der Ukraine. Selbst Englischkenntnisse sind dort wenig verbreitet. Als Ansprechpartner für mögliche Kooperationen empfiehlt Popova, auf die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister zuzugehen und die Chefarchitekten der Kommunen einzubeziehen.

Fazit: Ein langer Atem ist gefragt

Viele kommunale, soziale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmen Deutschlands sind unter Umständen entstanden, die mit den heutigen in der Ukraine vergleichbar sind: Nach dem Zweiten Weltkrieg fehlte in Deutschland Wohnraum für Millionen Menschen, kommunale und staatliche Strukturen waren erst im Aufbau. Vielleicht hilft die Erinnerung an die eigenen Wurzeln, die Hilfen zu erkennen, die heute in der Ukraine benötigt werden. Dass der Weg lang, kurvig und anstrengend wird, ist unbestritten.

Ganz praktisch steht die Sprachbarriere zwischen den handelnden Personen. Umso wichtiger sind zweisprachige Personen mit wohnungswirtschaftlichen Kenntnissen. Diese aktiv zu akquirieren und auszubilden, ist im besten Fall ein Gewinn für alle Beteiligten. Selbst der Austausch grundlegender Werkzeuge hilft: Zum Beispiel eine Excel-Tabelle mit Finanzierungs- und Unterhaltskosten als Kalkulationsgrundlage einer langfristig tragfähigen Miete. Alles nicht einfach, aber sehr sinnvoll.

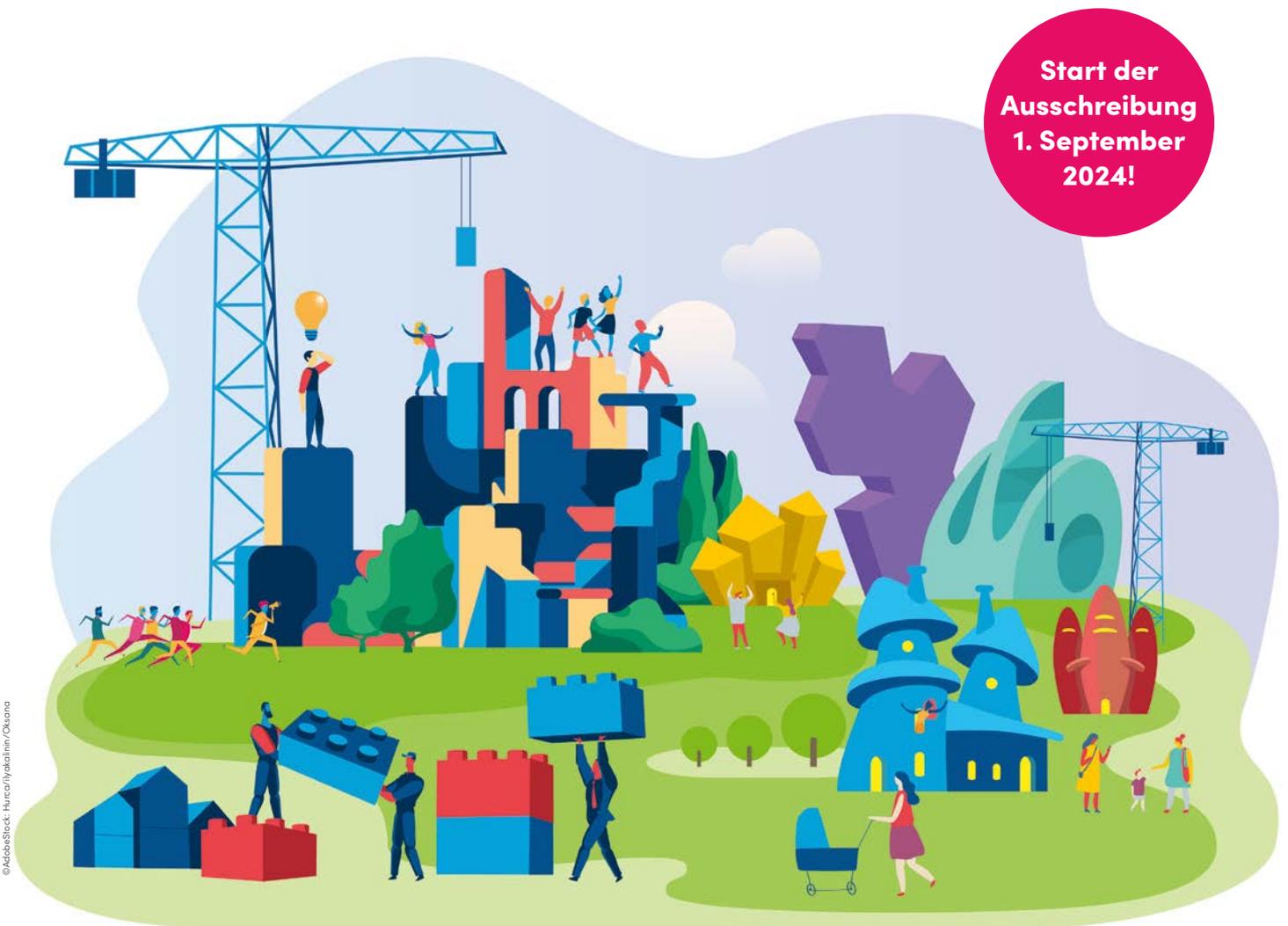
Ansprechpartner in Deutschland sind der IWO e. V. und das EBZ in Bochum.

DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2025

Anders Bauen für bezahlbares Wohnen

Innovativ, einfach, experimentell

Start der
Ausschreibung
1. September
2024!



© AdobeStock: Hurco/lyakalin/Oksana



Informationen zur Bewerbung
unter www.dw-zukunftspreis.de



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft
DW|2025