

Kommunale Wohnungswirtschaft in Charkiw: Erschwingliche Mietwohnmodelle für den Wiederaufbau von Wohnraum in der Ukraine

HINTERGRUND

Der russische Krieg gegen die Ukraine hat bereits sehr viele Menschenleben gekostet und beeinträchtigt das Leben vieler Ukrainer enorm. Neben den menschlichen Schicksalen hat der Krieg die Infrastruktur und Wirtschaft stark beschädigt und zu einer beispiellosen Wohnungskrise in der Ukraine geführt. Die Schäden am Wohnungsbestand sind nach jüngsten Schätzungen der [Weltbank](#) auf 1,4 Millionen Wohneinheiten angewachsen, wobei ein Drittel davon zerstört wurde. Als von Wohnungseigentum geprägtes Land hat die Ukraine aufgrund der massiven Privatisierung des Wohnungsbestands seit den 1990er Jahren mit großen Herausforderungen im Wohnungssektor zu kämpfen: eine kohärente Politik für erschwinglichen oder sozialen Wohnungsbau fehlt, der Bestand an Sozialwohnungen ist sehr knapp, der private Mietmarkt ist schlecht reguliert und es mangelt an Finanzierungsmöglichkeiten und Mechanismen für die Wohnungsmodernisierung. Seit 2014 und in zunehmendem Maße seit 2022 haben sich die Herausforderungen im Wohnungssektor durch die massive Zerstörung von Wohnraum und Millionen von Binnenvertriebenen, die ein neues Zuhause benötigen, massiv verschärft. Die Kommunen, die für die Unterbringung der Binnenvertriebenen verantwortlich sind, erkennen daher die Notwendigkeit an, neue tragfähige Wohnlösungen zu schaffen, wofür sie internationale Unterstützung benötigen.

Charkiw ist die zweitgrößte ukrainische Stadt und eine der am stärksten vom Krieg betroffenen Städte nahe der Front. Der am meisten beschädigte Wirtschaftssektor ist der Wohnungssektor. Mit mehr als 6.000 beschädigten Wohnhäusern, von denen 500 unwiederbringlich zerstört sind, benötigt der Wohnungssektor von Charkiw [nach Angaben des Bürgermeisters](#) vom Juni 2023 mindestens 3 Milliarden Euro für den Wiederaufbau. 320.000 Bürger sind aus der Stadt geflohen, 150.000 Bürger haben ihre Wohnungen oder Häuser verloren. Nichtsdestotrotz nimmt die Stadt eine große Anzahl von derzeit über 180.000 Binnenflüchtlingen auf, die eine Unterbringung benötigen. Um die Verluste und Herausforderungen im Wohnungssektor zu bewältigen, hat sich die Stadt Charkiw verpflichtet, ein umfassendes kommunales Wohnungsbauprogramm mit dem Projekt "Kommunale Wohnungswirtschaft in Charkiw: Erschwingliche Mietwohnmodelle für den Wiederaufbau von Wohnraum in der Ukraine" zu pilotieren, das von der Stadt Charkiw und IWO e.V. in Partnerschaft mit dem UN4UkrainianCities-Projekt der UNECE durchgeführt wird.

PROJEKTZIELE

Ziel des Projekts ist es, ein tragfähiges kommunales Mietwohnungsbauprogramm für die Stadt Charkiw zu entwickeln und zur Verabschiedung durch den Stadtrat vorzubereiten, so dass künftig ein diversifiziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Zielgruppen bereitgestellt werden kann. Das Projekt zielt darauf ab, die städtischen Kapazitäten für die Umsetzung neuer Wohnmodelle und ihre Möglichkeiten zur Mobilisierung der notwendigen Ressourcen, einschließlich internationaler Finanzierungsquellen, für die Bereitstellung von Wohnraum zu verbessern.

Das Projekt verfolgt einen vielschichtigen Ansatz, der sich auf den kontinuierlichen Kapazitätsaufbau bei den wichtigsten städtischen Akteuren und eine evidenzbasierte Politikgestaltung konzentriert, bei der internationale Erfahrungen und Fachkenntnisse genutzt werden. Die Hauptkomponenten des Projekts sind:

I. Die Stadt Charkiw entwickelt ein kommunales Mietwohnungsprogramm.

Charkiw benötigt Unterstützung dabei, das Angebot an erschwinglichen Mietwohnungen zu erweitern, um Haushalten mit niedrigem und mittlerem Einkommen den Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen und den Bedürfnissen von Binnenvertriebenen, Rückkehrern und der lokalen Bevölkerung gerecht zu werden. Um dies zu erreichen, wird eine umfassende Analyse des Wohnungssektors in Charkiw und des lokalen Wohnungsbedarfs als Grundlage für ein kommunales Mietwohnungsprogramm durchgeführt. Die deutsche Expertise in der kommunalen Wohnungswirtschaft und dem breit gefächerten Wohnungsmarkt ist von besonderem Interesse. Daher wird der Entwicklungsprozess von deutschen Experten stark unterstützt.

II. Kapazitätsaufbau bei den städtischen Behörden und anderen Akteuren.

UNECE und IWO werden Maßnahmen zum Kapazitätsaufbau durchführen, die sich an städtische Beamte und lokale Experten richten, z. B. an Wohnungswirtschaftler und -manager, Gebäudeverwalter, Architekten und Ingenieure, die am Wohnungsbau und an der Verwaltung des Wohnungsbestands beteiligt sind. Zu den wichtigsten Themen gehören: Aufbau und Schaffung neuer und die Weiterentwicklung bestehender Wohnungsangebote, sowie dafür die Entwicklung von geeigneten und bewährten Geschäftsmodellen und deren Finanzierung. Durch den Aufbau von Kapazitäten wird die Stadt mit dem entsprechenden Wissen und den Instrumenten ausgestattet, um die Entwicklung des Wohnungsbauprogramms und dessen Umsetzung zu leiten.

III. Aufbau eines internationalen Netzwerks für die Umsetzung von Wohnungsbauprojekten.

Die Kriterien und Bedingungen, die erfüllt werden müssen, um Zugang zu geeigneten Finanzierungsformen für Charkiw zu erhalten, werden erforscht und im kommunalen Wohnungsbauprogramm berücksichtigt.

Durch Verhandlungen, die vom IWO-Team unterstützt werden, werden die Behörden von Charkiw Geschäftsmodelle und Wohnungsbauprojekte als Teil des kommunalen Mietwohnungsprogramms vorbereiten, die internationalen Finanzinstitutionen, Gebern und anderen Investoren zur Finanzierung vorgelegt werden sollen.

PROJEKTRAHMEN

Das Projekt "Kommunale Wohnungswirtschaft in Charkiw" wird von der Stadt Charkiw und IWO e.V. in Partnerschaft mit dem UN4UkrainianCities-Projekt der UNECE durchgeführt. Das [UN4UkrainianCities-Projekt](#) unterstützt die ukrainische Regierung bei der Planung des Wiederaufbaus in den Pilotstädten Charkiw und Mykolajiw. In Charkiw unterstützt das Projekt Nothilfe, Wiederaufbau und Entwicklung durch eine Reihe von Aktivitäten, die eine ausgewogene und integrative Stadtentwicklung auf der Grundlage eines neuen Masterplans gewährleisten sollen. Das Projekt basiert auf dem Ansatz "Build Back Better".

Das UN4UkrainianCities-Projekt wird von der Wirtschaftskommission der Vereinten Nationen für Europa (UNECE) durchgeführt, vom Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) finanziert und von der Deutschen Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH unterstützt. Es steht im Einklang mit dem Rahmenprogramm für die integrierte Sanierung von Siedlungen und Gebieten in der Ukraine, das vom ukrainischen Ministerium für Gemeinden, Gebiete und Infrastrukturentwicklung erarbeitet wurde, um die lokalen Regierungen bei ihren Wiederaufbaumühnungen zu unterstützen.

Der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V. bringt private und öffentliche Partner aus Deutschland und anderen Ländern mit dem Ziel zusammen, eine marktwirtschaftliche, nachhaltige, ökologisch und sozial verträgliche Entwicklung des Wohnungs- und Bausektors in Osteuropa zu unterstützen. Mit seinen Mitgliedern, seinem internationalen Expertennetzwerk und mehr als 22 Jahren Erfahrung mit Wohnungswirtschaften in Transformationsländern bringt IWO die notwendige Expertise mit, um Charkiw bei der Entwicklung der Wohnungspolitik zu unterstützen.