



St. Petersburg steht vor kaum lösba- ren wohnungswirt- schaftlichen Auf- gaben: Wie saniert man? Wer kommt dafür auf?

Fotos: Reiner Wild (4), Hartmann Vetter (1)

ST. PETERSBURG

Mit Eigeninitiative gegen den Verfall?

Die Wohnungswirtschaft Russlands befindet sich in einem krisen- haften Zustand. Die Situation der Bewohner, seien es Eigentümer oder Mieter, ist prekär. Mindestens die Hälfte des gesamten Wohn- bestandes ist dringend sanierungsbedürftig. Auch in der Me- tropole St. Petersburg. Doch es mangelt an eigentumsrechtlichen, finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten für die Wohn- raumverbesserung. Im Rahmen der deutsch-russischen Kooperation und mit finanzieller Unterstützung der Europäischen Union wird der Aufbau einer bürgernahen Wohnungspolitik und einer effizienten Verwaltung der Mehrfamilienhäuser von Wohnungseigentümern betrieben. Auf Einladung der „Initiative Wohnungswirtschaft Ost- europa“ (IWO) nahm der Berliner Mieterverein (BMV) an einer Bürgerkonferenz im St. Petersburger Stadtbezirk Grazhdanka teil.

Das Taxi kommt ungewohnt und unerwartet rasant voran: Die Fahrgäste freuen sich über das Tempo, denn normalerweise braucht man mit dem Auto für zehn Kilometer gut und gern eineinhalb Stunden. St. Petersburg steht im Dauerstau – auch und gerade auf den breiten Prachtboulevards wie dem Njewski-Prospekt. Die Au- tos, nicht selten schwere Gelände- fahrzeuge, die freilich nie das Gelände sehen, versperren sich mit aggressiver Fahrweise den Weg. Es ist Samstag- morgen und der Verkehr ist etwas dünner.

Knut Höller, Vorstandsmitglied des IWO und der BMV-Hauptgeschäfts- führer Hartmann Vetter lassen den Stadtbezirk Grazhdanka von St. Pe- tersburg auf sich wirken. Es ist ein Vorortbezirk im Norden der Stadt, ge- prägt von Wohngebäuden aus sozia- listischer Zeit. Hier leben jetzt aber nicht mehr Mieter, sondern Eigentü-

mer. Um deren Probleme soll es bei einer Bürgerkonferenz gehen. Das IWO unterstützt diese Konferenz im Rahmen eines von der EU geförder- ten Projekts „Bürgernahe Wohnungs- politik“. Hier soll es, so Knut Höller, um ganz praktische Fragen der Ver- waltung von Mehrfamilienhäusern gehen. „Nach der überstürzten Pri- vatisierung Anfang der 90er Jahre konnte zwar 2005 ein gesetzlicher

Schwieriger Weg in die Marktwirtschaft

Rahmen mit dem ‚Wohnungscodex‘ geschaffen werden, aber die Umset- zung, insbesondere von Wohnungs- eigentümergeinschaften, geht nur sehr schleppend voran.“

Im Lehrerzimmer einer Schule haben sich an die 30 Personen versammelt und befragen die eingeladenen Ex- perten. Angehört werden vorrangig

die Vertreter von Hausverwaltungen, die bereits über Erfahrungen verfü- gen. Die Probleme liegen im Detail und sind für deutsche Verhältnisse manchmal kaum vorstellbar. Wie soll das Gemeinschaftseigentum saniert werden? Wer soll die jahrelang unter- lassene Instandsetzung bezahlen? Mit der Verabschiedung eines um- fangreichen Gesetzespakets im Jahre 2004 versuchte die russische Regie- rung die Transformation des Wohn- wesens in Richtung Marktwirt- schaft voranzubringen. Die Pflicht für die Erhaltung und Instandsetzung der Wohngebäude wurde den neuen Ei- gentümern und den Kommunen auf- erlegt. Diese sind den Aufgaben je- doch weder finanziell noch organi- satorisch gewachsen. Öffentliche Fördermittel sind mangels tragfähi- ger Konzepte so gut wie gar nicht zu erhalten. Auch die konkrete Pla- nung der Gebäudeverbesserung stellt die Bewohner vor kaum lösba- re Aufgaben. Wie kann eine ener- getische Sanierung organisiert werden, wenn keine Messsysteme vorhanden sind, die die gelieferte Energie erfassen? Seit Jahren werden diese Pro- bleme diskutiert, ohne dass man ei- ner Lösung auch nur einen Schritt näher gekommen wäre. Zivilgesell- schaftliches Engagement, das die individuellen Interessen zum Wohl der Gruppe bündelt, ist nach 70 Jahren sozialistischer Planwirtschaft kaum ausgeprägt. Es gibt keine Verwal- tung, die das in die Hand nehmen könnte.

Die Eigentümer – ehemalige Mieter, die ihre Wohnung geschenkt bekom- men hatten – wollen oder können sich nicht an den Kosten beteiligen.

Schulden zu machen ist für sie etwas völlig Neues, insbesondere sind Zinsen von 12 bis 14 Prozent auch nicht bezahlbar angesichts der niedrigen Einkommen des Durchschnittsbürgers. Die Schicht, deren Geländefahrzeuge die Straßen verstopfen, fährt auch vielfach auf Pump, aber mit kurzfristigen Krediten bei deutlich höheren Einkommen. Die Probleme verschärfen sich, da Energie inzwischen auch in Russland teuer geworden ist. Da aber individuelle Versorgungsverträge und technische Möglichkeiten fehlen, wird auch bei Nichtzahlung die Lieferung nicht eingestellt, was vielfach weidlich ausgenutzt wird. So bewohnen viele Gratis-Eigentümer ihre Wohnungen gar nicht mehr, sondern machen ihre Geschäfte durch Vermietungen oder lassen die Wohnungen einfach leer stehen, um mit ihnen zu spekulieren. Sie kosten ja nichts.

Deswegen hat die Privatisierung auch zu einem Wohnungsmangel geführt, der nun mit einem „Sozialen Wohnungsbauprogramm“ bekämpft werden soll. Aber nur 5 Prozent des tatsächlichen Bedarfs wird, wenn überhaupt, befriedigt, so dass es noch mindestens 20 Jahre dauern würde,

ber aufbringen. Berichtet wird, dass mit diesem Programm bereits 31 175 Mehrfamilienhäuser bedient wurden. Diese Zahlen sind jedoch mit Vorsicht zu werten, da von den bekannten Vorhaben noch keines wegen der fehlenden Eigenmittel umgesetzt werden konnte.

Mieter sind eine kleine Minderheit

Mieter sind auf diesem Wohnungsmarkt „Exoten“. Nur 3,8 Prozent aller Haushalte leben nach der Volkszählung von 2002 in Mietwohnungen. Nach aktuellen Schätzungen soll der Anteil der Mieter in St. Petersburg derzeit zwischen fünf und acht Prozent betragen. Ein Teil dieser Mieter wohnt in den sogenannten „Kommunalkas“: Vornehmlich in größeren Altbauten im Zentrum der Ostseemetropole müssen sich mehrere Haushalte Küche und sanitäre Anlagen teilen. In diesen Objekten können keine Eigentümergesellschaften gegründet werden, womit aber auch der Zugriff auf Fondsmittel zur Sanierung verwehrt ist. Ein anderer Teil der Mieterschaft lebt in jenen Wohnungen, die von den Eigentümern

St. Petersburg in Zahlen

Die Ostseemetropole ist mit circa 4,66 Millionen Einwohnern auf 600 Quadratkilometern Russlands zweitgrößte Stadt und das Verwaltungszentrum des Föderalen Nord-West-Bezirks. Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,6 Personen. Von den Haushalten sind 24 Prozent Einpersonenhaushalte (Berlin: 53 Prozent), 28 Prozent Zweipersonenhaushalte, 24 Prozent Dreipersonenhaushalte und weitere 24 Prozent Haushalte mit vier und mehr Personen. Die Stadt ist in 18 Bezirke untergliedert. Gewohnt wird in rund 45000 Gebäuden (Berlin: mehr als 300000). In St. Petersburg beträgt die durchschnittliche Wohnfläche 21,5 Quadratmeter pro Bewohner. Die in Plattenbauweise errichteten Gebäude machen 55 Prozent der Gesamtfläche des Wohnungsbestandes aus. Rein statistisch lässt der Wohnungsstandard kaum zu wünschen übrig: 94 Prozent hat Warmwasser, 98,7 Prozent Zentralheizung und 92,1 Prozent Bäder oder Dusche. Die Wohnungsbauproduktion erbrachte im ersten Halbjahr 2006 folgendes Ergebnis: 69 Wohngebäude und 147 Einfamilienhäuser wurden neu errichtet, sieben (!) Mehrfamilienhäuser wurden saniert.

rw

und sind deswegen nur für ausländische Geschäftsleute bezahlbar.

„Exotisch“ empfanden die Teilnehmer der Bürgerkonferenz den Vortrag des Berliner BMV-Geschäftsführers Hartmann Vetter. Basses Erstaunen löste



Die Privatisierung der Plattenbauten hat zu einem Wohnungsmangel geführt, den der zaghafte Neubau nicht beheben kann

um die Wohnungsnot zu beseitigen. 2007 wurde ein „Fondsgesetz“ verabschiedet, das circa 7,1 Milliarden Euro für 2008 bis 2011 bereitstellt. 60 Prozent der Mittel sollen für Instandsetzung und Modernisierung von Mehrfamilienhäusern und 40 Prozent für die Umsiedlung aus baufälligem Wohnungsbestand verwendet werden. Fünf Prozent der Kosten sollen die Wohnungseigentümer sel-

nicht selbst bewohnt, sondern vermietet werden. Dieser Wohnraum wird oft zu extrem hohen Preisen vergeben, ohne Legalisierung des Mietverhältnisses und selbstverständlich ohne die Versteuerung der Mieteinnahmen. Der rechtliche Status der Mieter ist ungesichert und stellt für viele nur ein Übergangsstadium zur eigenen Wohnung dar. Die Preise dafür haben durchaus deutsches Niveau

das Leistungsangebot des Mietervereins angesichts des geringen Beitrags aus. Aber die Gründung einer reinen Mieterorganisation sei angesichts der Eigentümerstruktur derzeit nicht angezeigt, zumal Wohnungseigentümer eigentlich viel schutzbedürftiger seien als die Mieter, so die etwas resignative Schlussfolgerung eines Teilnehmers der Bürgerkonferenz.

MM