

## REPUBLIK KASACHSTAN

### Infobrief № 2

*Sehr geehrte Partner und alle, die sich für Zentralasien interessieren!*

*In dieser Ausgabe unseres Infobriefes möchten wir Ihnen einen Überblick zur aktuellen Situation des Wohnungswesens in Kasachstan geben. Der zu fast vollständig privatisierte Wohnungsbestand und ein praktisch nicht existenter Markt für professionelles Gebäudemanagement sind wesentliche Ursachen dafür, dass die Instandhaltung und Modernisierung der Wohngebäude trotz der seit 2006 aufgelegten umfangreichen staatlichen Programme bis heute nur schleppend voran geht.*

#### 1 Wohnungsbestand

Bis zum Jahr 1992 war der Erhalt des Wohnungsbestands Aufgabe des Staates, da der Staat alleiniger Eigentümer sämtlicher Wohnimmobilien war. Die *Perestroika* brachte eine nahezu vollständige Umkehrung der Eigentumsverhältnisse in der Wohnungswirtschaft, und im Ergebnis wurden 97,6 Prozent<sup>1</sup> des gesamten Wohnungsbestands praktisch ohne Gegenleistung, aber auch ohne klar umrissene Pflichten seitens der neuen Eigentümer, in Privateigentum überführt.

Die wichtigste Rechtsvorschrift zur Regulierung der Wohnungswirtschaft ist das Gesetz „Über Wohnungsrechtsverhältnisse“ (im Folgenden „das Gesetz“) von 1997, welches das bis dahin geltende Wohngesetzbuch der Republik Kasachstan von 1992 ablöste.



Abb. 1: Aktuelle Situation der Wohnungswirtschaft<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Staatliches Programm zur Modernisierung der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft der Republik Kasachstan (verabschiedet mit Regierungsbeschluss vom 27.09.2010). [http://bam.gov.kz/ru/index.php?option=com\\_content&view=article&id=407:-2011](http://bam.gov.kz/ru/index.php?option=com_content&view=article&id=407:-2011) (Mai 2011).

<sup>2</sup> Präsentation des Ministeriums für Investitionen und Entwicklung, Juli 2017

Eine Analyse der aktuellen Situation (vgl. Abb. 1) zeigt, dass auch aktuell die sanitärtechnischen und Versorgungsanlagen in Wohnimmobilien vielfach schlecht gewartet und Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten nicht rechtzeitig ausgeführt werden. Dadurch gibt es immer mehr Gebäude, die wegen Einsturzgefahr abgerissen werden müssen (derzeit 2.332).

Etwa 30 Prozent der Wohnbestandsgebäude bedürfen dringende Instandsetzungsarbeiten. Nach Einschätzung von Experten müssen etwa 60-70 Prozent aller Wohnhäuser modernisiert werden, da die in den 1960er, 70er, und 80er Jahren errichteten Gebäude nicht die heutigen Anforderungen hinsichtlich Wärmedämmung erfüllen. Die Modernisierung von Mehrfamilienhäusern ist insbesondere dann ein schwieriges Unterfangen, wenn die betreffenden Objekte nicht professionell verwaltet werden. Letztlich führt dies zu einer insgesamt sinkenden Lebensqualität in den Städten, steigenden Wärmeenergieverlusten über Außenwände und Fenster und zu sozialen Spannungen unter den Bewohnern.

Die Probleme im Wohnungssektor treffen die sozial schwachen Bevölkerungsgruppen besonders hart, die aufgrund ihres Alters, Gesundheitszustandes und anderen Gründen nicht in der Lage sind, für sich und ihre Familien angemessenen Wohnraum zu finden.

Kleine und mittelständische Unternehmen (KMU) haben nur geringes Interesse an Investitionen in die Entwicklung des Wohnungs- und Kommunalsektors. Ursache hierfür sind vor allem fehlende bzw. lückenhafte rechtliche Rahmenbedingungen. Die Wohnungseigentümer haben weder Erfahrung in der gemeinsamen Finanzierung von Modernisierungsmaßnahmen in Mehrfamilienhäusern, noch verfügen sie über die entsprechenden Mittel.

## 2 \_\_\_\_\_ Wohnungspolitik und Reformen

Die Hauptursachen für die bestehenden Probleme in der Unterhaltung und Verwaltung des Wohnungsbestands in Kasachstan liegen auf Seiten der Gesetzgebung.

Die verschiedensten Probleme haben direkte oder indirekte Auswirkungen auf Zustand und Entwicklung des Wohnungsbestands. Diese umfassen in erster Linie:

- fehlende verbindliche technische und organisatorische Standards für die Unterhaltung und den Betrieb von Wohnimmobilien;
- ein fehlender Markt mit ausreichend professionalisierten Unternehmen für Gebäudemanagement;
- fehlende rechtliche Rahmenbedingungen zur Regulierung der Beziehungen zwischen Wohnungseigentümern, Verwaltungsorganen für Objekte in gemeinschaftlichem Eigentum, Lieferanten und Dienstleistern;
- widersprüchliche oder fehlende rechtliche Regelungen für die Aufteilung von individuellem oder gemeinschaftlichem Eigentum in Mehrfamilienhäusern (MFH);
- enorm schwierige Konsensbildung zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich Betriebs- und Reparaturarbeiten in MFH;
- Probleme mit juristischen Formalitäten zur Regelung des Teileigentums u.v.m.

Im Rahmen der jüngsten Bemühungen um die Reform der Wohnungswirtschaft wurden sowohl die rechtlichen als auch die institutionellen Rahmenbedingungen für die Branche umgestaltet.

Seit 2006 wurden bereits mehrere staatliche Programme zur Modernisierung der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft aufgelegt. Im Jahr 2010 verabschiedete die Regierung das „Programm zur Entwicklung der Regionen bis 2020“. 2011 wurde mit Instandsetzungsarbeiten an gemeinschaftlich genutzten Teilen von Wohnimmobilien begonnen. Zu diesem Zweck erhielten die Kommunalverwaltungen zwischen 2011 und 2015 33,6 Mrd. KZT aus dem Staatshaushalt.

Davon wurden durch besonders beauftragte Spezialunternehmen Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten an 2.669 Mehrfamilienhäusern ausgeführt (Gesamtzahl aller Mehrfamilienhäuser in Kasachstan: ca. 78.400).

Gegenwärtig werden im Bereich der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft grundlegende Reformen vorbereitet und umgesetzt, um die Voraussetzungen für umfangreiche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Mehrfamilienhäusern zu schaffen. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie in unserem nächsten Infobrief № 3.

## AKTUELLES IWO-PROJEKT IN KASACHSTAN

### Projekt PRO HOUSE - Professional Housing Management in Kazakhstan and Uzbekistan, 2017-2019



*Dieses Projekt wird mit finanzieller Unterstützung der Europäischen Union durchgeführt.*

Mit dem Ziel, Wohnungsverwaltungsstrukturen in den Ländern Kasachstan und Usbekistan zu stärken, zu modernisieren und dabei den Weg für mehr Energieeffizienz in Gebäuden zu bereiten, hat der IWO e.V. im Dezember 2016 das Projekt *PRO HOUSE - Professional Housing Management in Kasachstan und Usbekistan* gestartet.

Letztlich wird die nachhaltige Etablierung starker, effizienter, markt- und wettbewerbsorientierter Wohnungsverwaltungsstrukturen ausschlaggebend sein für Erfolg und Reichweite der staatlichen Programme. Die Stärkung und Optimierung der bestehenden Verwaltungsstrukturen ist Voraussetzung und Impuls für eine umfassende, Modernisierung des Wohnungsbestandes im Hinblick auf höhere Energieeffizienz. Fachlich qualifiziertes Verwaltungspersonal und Eigentümer, denen ihre gebührende Rolle als Mitverantwortliche und Entscheider zukommt, sind dabei wichtige Schlüsselfaktoren für die erforderlichen energietechnischen Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebereich. Mittel- und langfristig wird dies zu entscheidenden Verbesserung Wohnbedingungen für die Bevölkerung führen. Darin besteht das Ziel unseres Projekts.

<http://www.iwoev.org/Pro-House-Professional-Housing-Management.257.0.html>

*Vielen Dank für Ihr Interesse!*

*Wir danken auch unseren Mitgliedern und Partnern für die Teilnahme an unseren Aktivitäten in Kasachstan und anderen Projekten von IWO. Wenn Sie Fragen haben, die die Teilnahme am Projekt oder die Mitgliedschaft in unserem Verein angehen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns, Ihnen behilflich zu sein!*

IWO e.V.

#### Kontakt

Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V.

Larissa Schreckenbach, Projektleiterin  
Saskia Lührs, Leiterin Kommunikation

Friedrichstraße 95  
10117 Berlin  
Germany

Tel. +49 (0)30 2067 98 02

Fax +49 (0)30 2067 98 04

E-Mail [schreckenbach@iwoev.org](mailto:schreckenbach@iwoev.org), [luehrs@iwoev.org](mailto:luehrs@iwoev.org)  
[www.iwoev.org](http://www.iwoev.org)