

7. Informationsveranstaltung der Netzwerkstelle Städtepartnerschaften
"Wohnraum in der Ukraine: Konzepte kommunaler und genossenschaftlicher
Wohnungsbaugesellschaften & Partnerschaftsideen",
24. Juni 2024, 10.30-12:30 Uhr

Thesen und Vorschläge

für die Entwicklung eines stärker diversifizierten Wohnungssektors in der Ukraine
mit Hilfe der deutschen Wohnungswirtschaft und des Netzwerks von IWO

Knut Höller, **IWO e.V.**
Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V. | Housing Initiative for Eastern Europe

Netzwerk und Mitgliederstruktur der IWO



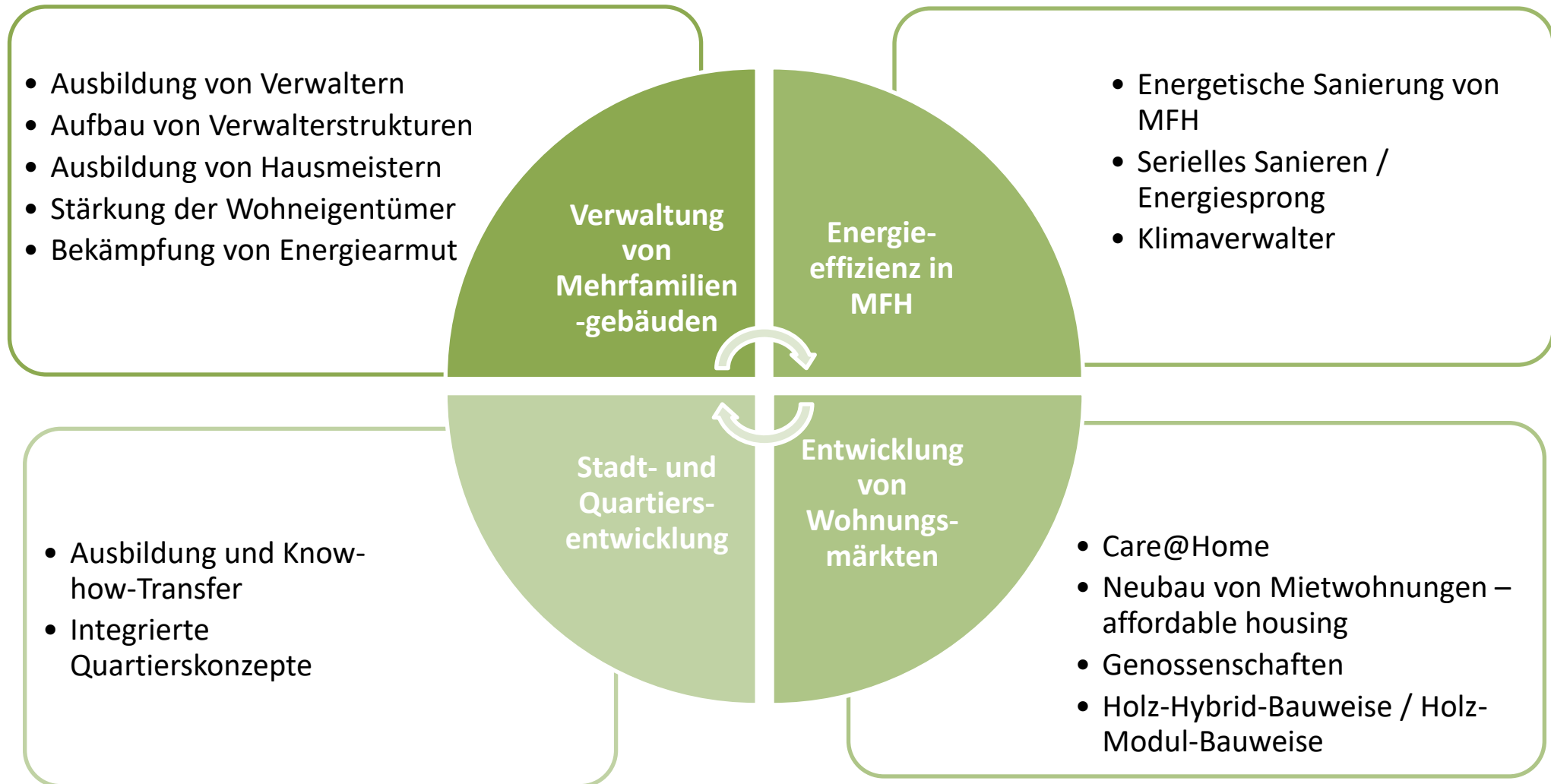
A grid of logos representing partner organizations and networks. The logos include: EBZ, ATNAUJINKIME MIESTA, Gewobag (Die ganze Vielfalt Berlins.), LUNOS, BBT Gruppe, BBP, Die Wohnungswirtschaft Deutschland GdW, 1892, LiM (Living in Metropolises SCE), B&O, dena (Deutsche Energie-Agentur), DV, insar (stadt architektur region), vdiv (Die Immobilienverwalter), and EFL (EUROPEAN FEDERATION FOR LIVING).

*IWO e.V. - Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa | Housing Initiative for Eastern Europe, NGO

Mitglied - Partner - Netzwerke - Förderer

Gegenwärtige IWO-Themen in Osteuropa – www.iwoev.org

IWO arbeitet seit 2005 in der Ukraine und hat zahlreiche Projekte durchgeführt.



1.

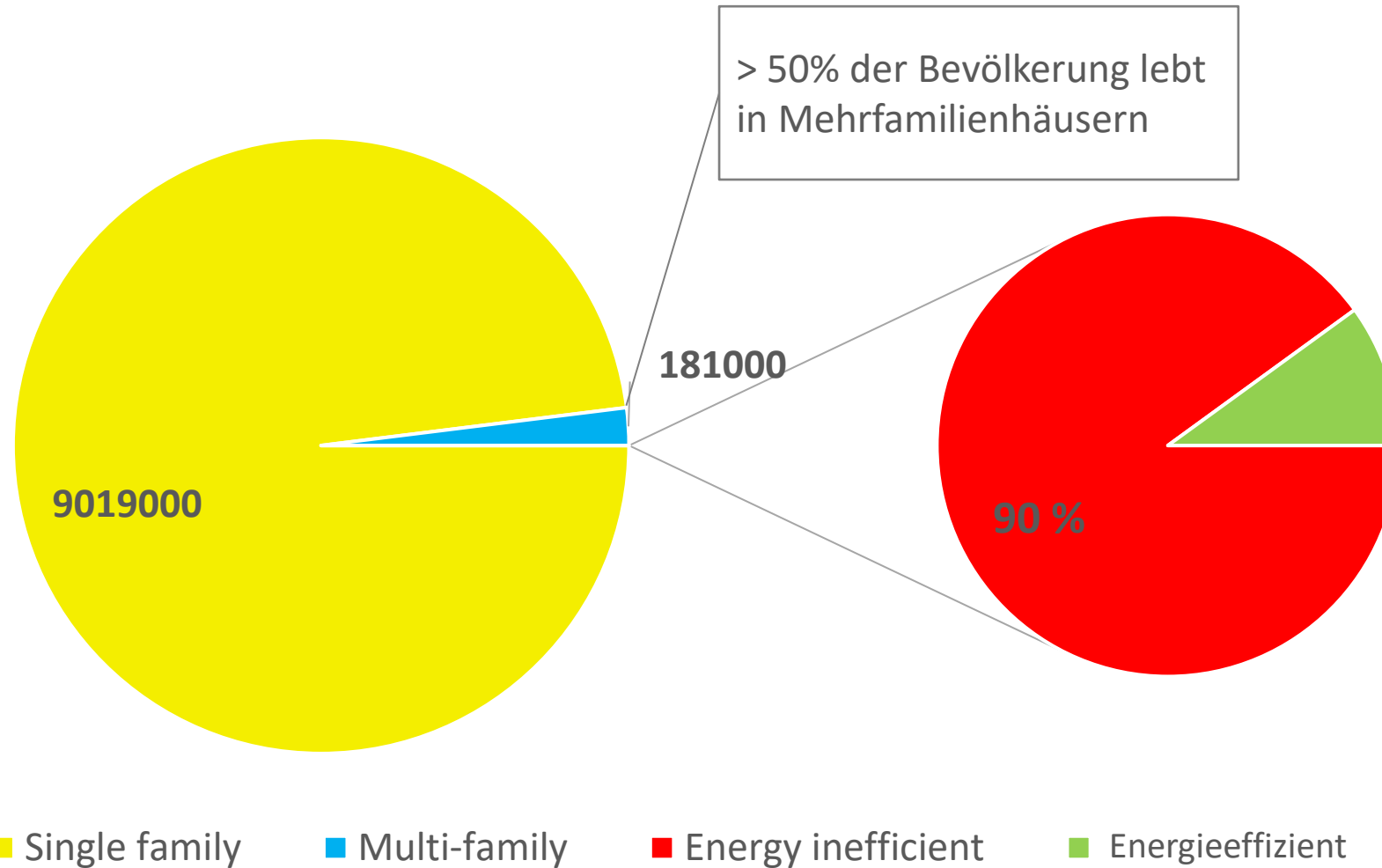
Wohnungssektor und Wohnungsbestand in der

Ukraine:

Status-quo 2022;

Situation nach dem russischen Angriffskrieg

Wohnungsbestand in der Ukraine (Anzahl der Gebäude)



Quelle: Staatlicher Statistikdienst der Ukraine (September 2019)

Zustand des Wohnungsbestands in der Ukraine (Schätzungen vor der Invasion)

Wohnungsbestand bis 2013 gebaut

- > 75 % der Bevölkerung lebt in Wohngebäuden aus den Jahren 1960-1980, 88% in Wohngebäuden, die vor 1991 errichtet wurden.
- > Mehrfamilienhäuser (~67 % der städtischen Bevölkerung leben hier, bis zu 79% in größeren Städten)
- > Enormer Investitionsbedarf durch jahrzehntelangen Instandhaltungsrückstau bereits **vor** dem Krieg > 50 Mrd. USD
- > Sanierungsquote nahezu Null
- > viele Einzelmaßnahmen mit negativen Folgen

> 90%

Neue Wohnungen - gebaut in den letzten 10 Jahren

- > ausschließlich auf Wohneigentum für Eigennutzer ausgerichtet
- > überwiegend und in der Masse niedriger Standard, auch energetisch
- > von privaten Bauträgern gebaut - oft "spekulative" Immobilienentwickler

< 10%

Zusätzlich seit 2014:

- > temporäres Wohnen in Containern und u.a. provisorischen Unterkünften,
- > starker Anstieg in einigen Regionen von ‚grauen‘ Mietverhältnissen

Ca. 3,5 Mio.
Menschen sind
Binnenflüchtlinge
(internally
displaced persons
-IDP's) _12/2023

Quelle: Eigene Schätzungen auf der Grundlage der verfügbaren Statistiken.

Sicherheitsrelevante Baumängel und -schäden

- Statik und Stabilität
- Wasser- und Luftdichtheit des Daches
- Balkone und Loggias
- Elektrische Installationen
- Gasleitungen an der Fassade
- Abfallende Ziegel, Beton- und Fassadenteile
- Etc.



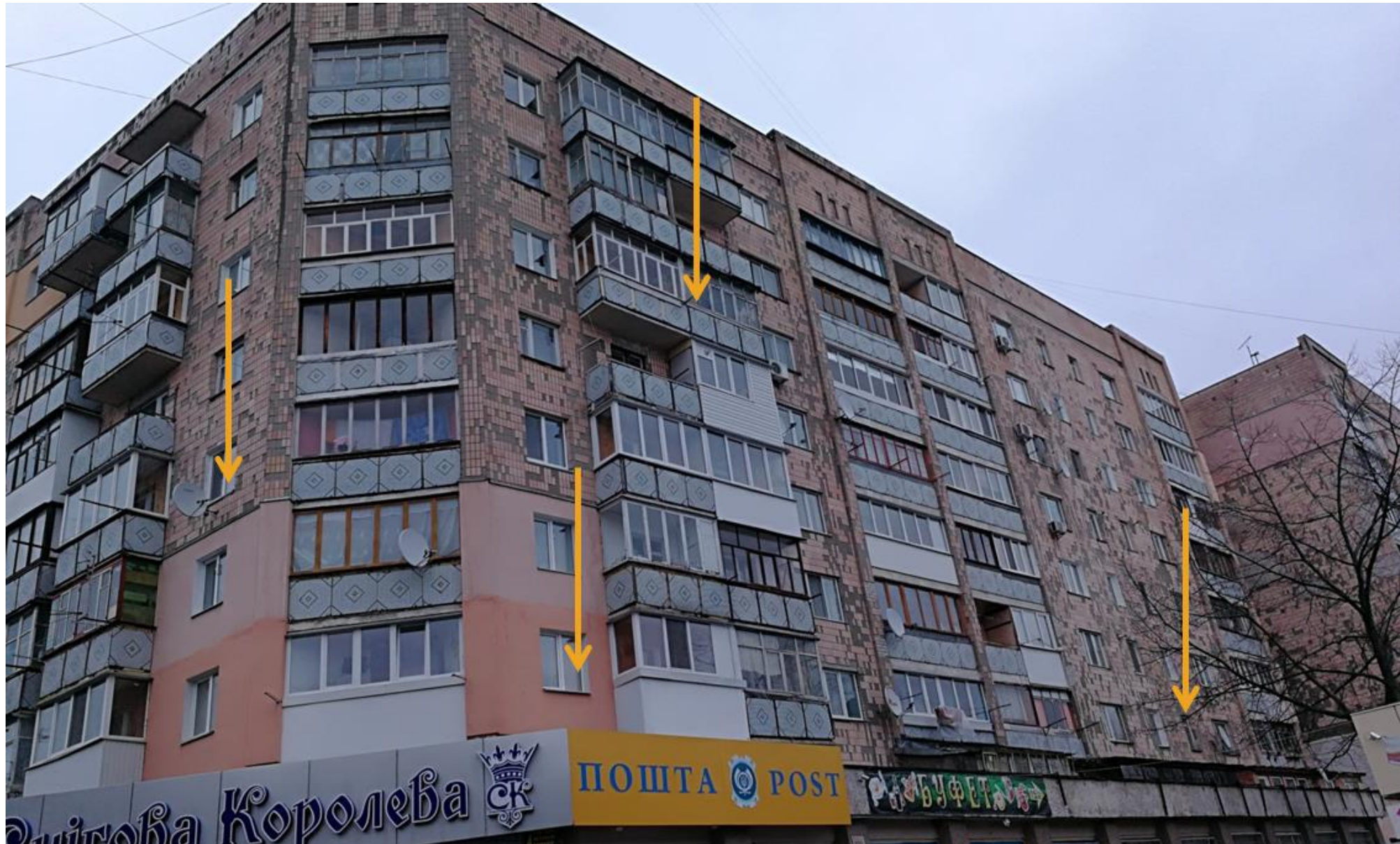
Individuelle und Illegale Maßnahmen

- Wärmedämmung von einzelnen Fassadenteilen und Wohnungen
- Unzulässige Abluftbohrungen
- Verkleidung von Loggien und Balkone
- Individuelle Heizungs-"Lösungen"
- Umgehung relevanter Baugenehmigungen
- schlechte Bauqualität
- Etc.



Ungeklärte Eigentumsverhältnisse und –formen

- Kommerzielle Mit-Eigentümer
 - OSBB (WEG) vs. ZBK (Wohnungsbaugenossenschaft) vs. ZEK (kommunale Wohnungsverwaltungsabteilungen)
 - Mangelndes Vertrauen und mangelnde Erfahrung
 - Ungelöste Verantwortlichkeiten nach der „Privatisierung“ der Wohnungen
 - Ungenügende Umsetzung existierender Gesetze
 - Etc.
-
- Häufig ungeklärte und dadurch unprofessionelle Verwaltung von MFH



Schlussfolgerungen: weiterhin enormer Reformbedarf im Gebäudebestand

- Bauliche Schäden müssen analysiert und berücksichtigt werden
- Detaillierte technische Planung sind notwendig
- „one-window-principle“ oder Sanierungsmanger (Kümmerer), um den Eigentümern zu helfen
- Demonstrationsprojekte und Pilotprojekte zum Aufzeigen von optimalen Lösungen
- Etc.
- Weitere Veränderung der rechtlichen Rahmenbedingungen





Massive Verluste des Wohnungsbestandes

Wohnungsbestand bis 2013 gebaut

> 90%

- **Mehrfamiliengebäude** **181.000 Gebäude**
 - beschädigte (3/4) und zerstörte (1/4) Mehrfamiliengebäude > 23.000 (source: CEB) bzw. 547.010 Wohneinheiten
 - ungenutzte Wohnungen aufgrund von Vertreibung und Flucht... > k.A.
- **Ein-und Zweifamilienhäuser** **9.019.000 Gebäude**
 - Zerstört und beschädigt geschätzt 220.315 Gebäude (31.12.2023) = ca. 10 %
 - 67.206 Wohnheimplätze sind zerstört

Neue Wohnungen - gebaut in den letzten 10 Jahren

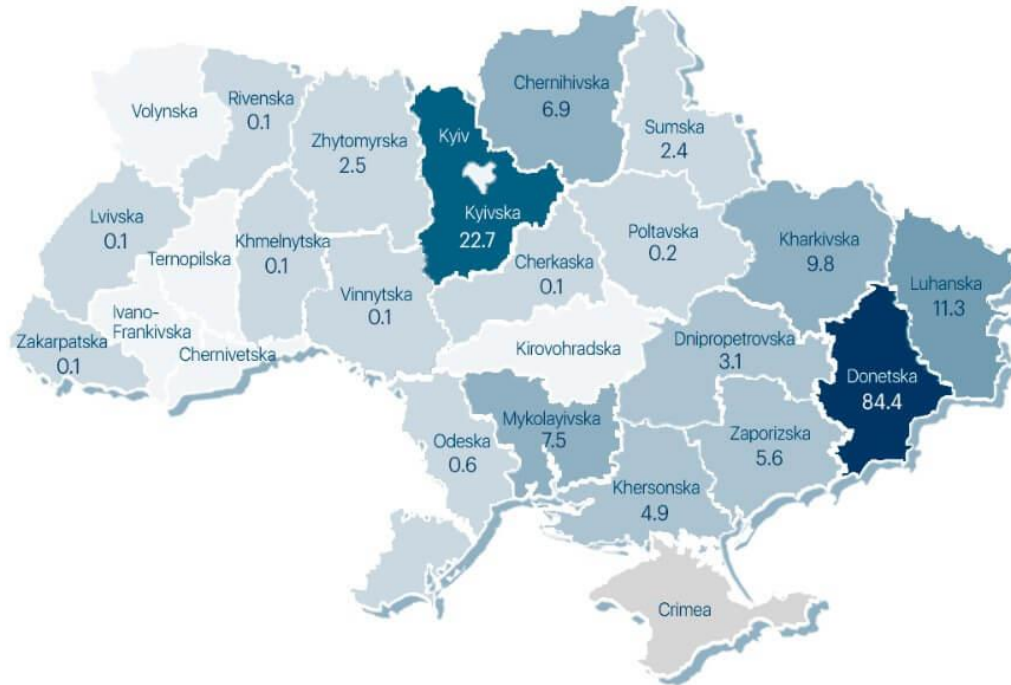
< 10%

- Teilweise eingestellt wegen des Krieges
- Für wen soll in Zukunft gebaut werden?
- Nach welchem Modell?
- Wer und wie wird das finanziert?

**Der vorhandene
Wohnungsbestand muss
weiterhin mit hoher
Priorität saniert werden,
während der
Wiederaufbau neue
Konzepte erfordert.**

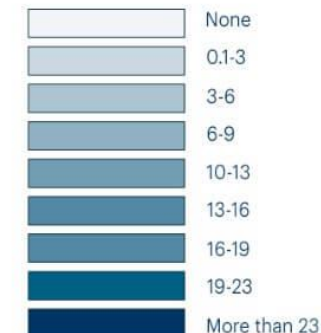
Regionale Unterschiede der Zerstörung von Wohnraum

Breakdown of regions by the number of destroyed or damaged housing units, thousand units



Top 10 regions in terms of housing stock damage, May 2023

Regions	Estimation of direct damages, \$ mln
Donetsk region	14524
Kharkiv region	14289
Luhansk region	6366
Kyiv region	3349
Chernihiv region	1795
Mykolaiv region	1902
Zaporizhzhya region	1192
Kherson region	814
Dnipro region	916
Kyiv	728

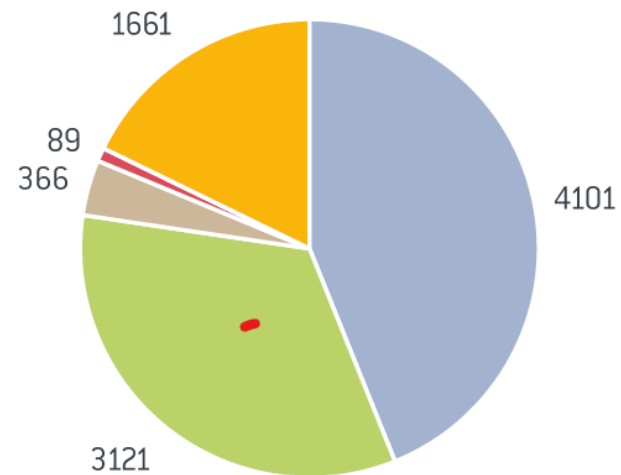


Source: Kyiv School of Economics



Aktuelle Situation in Charkiw

Damage and destruction of built environment

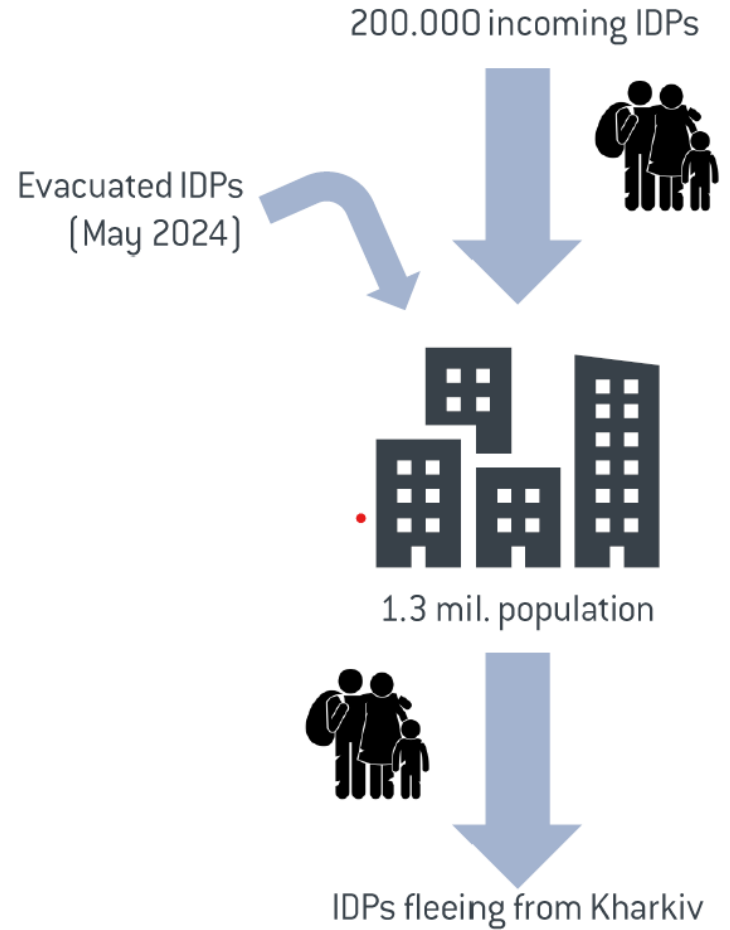


- multiapartment buildings
- single family houses
- educational and nursing facilities
- health care facilities
- other types of buildings

Source: IWO, Kharkiv city administration



Aktuelle Situation in Charkiw



Icon created by Gan Khoon Lay from Noun Project





Projekt „Kommunale Wohnungswirtschaft in Charkiw“.

Treffen Bürgermeister
Terechow mit Vertretern
der Stadtverwaltung
Nürnberg und des
kommunalen
Wohnungsunternehmens
wbg am 5.2.2024 in
Nürnberg



Systematische Betrachtung des Wohnungsbestandes nötig

Es sind zwei
Schwerpunkte zu
setzen:

Bestehender Wohnungsbestand

- Schäden -> Reparaturen und Renovierung
- Zerstörungen -> Abriss von Trümmern, Ersatz (?)

Zurück zum Thema Bestandssanierung

Bis zu 80 % des alten Wohnungsbestands sind energieineffizient und müssen saniert werden.

Bau von neuen Wohnungen

- Welche Art von Modell, privat oder öffentlich
- Building back better (BBB) und anspruchsvolle Energieeffizienzstandards der EU
- Finanzierung

Neue Eigentumsmodelle? Neue Wohnungsunternehmen? Finanzierung?

Umgang mit der Super-Eigentumsorientierung

Systematische Betrachtung des Wohnungsbestandes nötig

Herausforderungen und Schwerpunkte

- **Revitalisierung des bestehenden Bestands**
 - nationale und regionale Sanierungsprogramme,
 - professionelle Verwaltungs- und Instandhaltungsstrukturen (öffentlich/privat)
 - Städtische Sanierungsträger oder/und OSS = One-Stop-Shops
 - Netzwerk unabhängiger Energieberater
 - kleine und mittlere Bau- und Handwerksbetriebe
- **Diversifizierung des Neubaus**
 - im Hinblick auf die Architektur/Gebäudetypologie/Stadt- und Quartiersentwicklung
 - **und in Bezug auf die Art der Immobilie und deren Verwaltung - neue Wohnungsanbieter**
 - in sozial-erschwinglichen Marktsegmenten
 - von privaten, kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen, die bauen, vermieten, verwalten und instand halten

Schadens- und Bedarfsanalyse der Weltbank, [RDNA3](#) Prioritäten für den Wiederaufbau

- **Wiederaufbau und Wiederherstellungsbedarf, einschließlich Build Back Better**
 - Der Gesamtbedarf für den Wohnungssektor wird auf **rund 80 Milliarden US-Dollar (2024-2033)** geschätzt.
 - 2024 liegt der Fokus auf **Reparaturen** von Mehrfamiliengebäuden und verschiedene **Kompensationsprogramme** für zerstörtes Wohneigentum.
- **2023 Prioritäten für den Wiederaufbau und die Wiederherstellung**

*"Es ist auch wichtig, eine Strategie zur Wiederherstellung des Wohnraums zu entwickeln, einschließlich einer Finanzstrategie für die Wiederherstellung des Wohnraums, und **die lokalen Selbstverwaltungen (hromadas) beim Aufbau von Kapazitäten zu unterstützen**, damit sie ihre gesetzlichen Aufgaben bei der Auswahl, Unterstützung, Überprüfung und Umsetzung von Investitionen zur Instandsetzung und zum Wiederaufbau von Wohnraum wahrnehmen können.*

UNECE-Länderprofil der Ukraine von 2013

Empfehlungen sind weiterhin relevant

... 1.4 Erwägung der Ausarbeitung von Rechtsvorschriften zur Regelung des **genossenschaftlichen Wohnungssektors** und anderer Formen des nichtkommerziellen Wohnungsbaus

1.5 Stärkung der Rolle der Kommunen bei der Umsetzung der nationalen Wohnungspolitik

2.1 Entwicklung einer langfristigen, nachhaltigen Wohnungsbaustrategie

2.3 Ankurbelung des Wohnungsangebots zum Abbau des Wohnungsdefizits und zur Verbesserung der Erschwinglichkeit

2.4 Förderung **verschiedener gemeinnütziger Wohnungsanbieter**, um alternative Ansätze für die Bereitstellung von Wohnraum und einen wettbewerbsfähigeren und ausgewogeneren Wohnungsmarkt zu gewährleisten

2.7 Ausweitung des Angebots an erschwinglichem Wohnraum (Arten und Besitzverhältnisse) ...


Quelle: UNECE (2013) COUNTRY PROFILES ON HOUSING AND LAND MANAGEMENT. Ukraine.

Wiederaufbauplan der Ukraine

- 17 Nationale Programme für den Wiederaufbau
- Ein Programm für den Wohnungsbau mit 150 - 250 Milliarden USD
- 120 Projekte im Rahmen des Wohnungsbauprogramms, darunter
 - Neubau von Wohnungen
 - **‘Gemeinnütziger’ Mietwohnungsbau, Genossenschaften**
 - Renovierung von Mehrfamilienhäusern
 - Fortbildung von Verwaltungsangestellten
 - Energiestandards
- Einzelheiten auf der Website: recovery.gov.ua/de



Energy independence and Green Deal

 130 bn USD



Boost business environment

 5 bn USD




Ensure competitive access to funding

 75 bn USD




Logistics de-bottleneck and integration with EU

 120 - 160 bn USD




Recovery and upgrade of housing and regions infrastructure

 150 - 250 bn USD



Recovery and modernization of social infrastructure

 35 bn USD

Einige der 17 Programme. Quelle: recovery.gov.ua/de

Source: The National Council for the Recovery of Ukraine from the Consequences of the War / Draft Recovery Plan Material of the "Construction, urban planning, modernization of cities and regions" working group.

EU Ukraine Fazilität und Beginn der Beitrittsverhandlungen



Economic Reforms

Reforms needed to develop the economy and improve the welfare of citizens.

Financial Markets	▼
Management of Public Assets	▼
Human Capital	▼
Business Environment	▼
Decentralization and Regional Policy	▼

Key Sectors

Priority sectors whose rapid development will stimulate broad economic growth.

Energy Sector	▼
Transport and Export Logistics	▼
Agri-food Sector	▼
Critical Raw Materials	▼
Entrepreneurship, SME development and processing industry	▼
Information Technologies	▼
Green Transition and Environmental Protection	▼

Human Capital

People are the most valuable asset of the country. The government is committed to doing everything possible to ensure that our citizens are able and willing to return home, live and work in Ukraine.

- *Adoption of a new employment policy and creation of competitive working conditions*
- *Development of an extensive system of vocational education, social protection and health care*
- *Expanding and creating new social housing programs*
- *Development of culture and international relations*
- *Deinstitutionalization of care for persons with disabilities and the elderly, as well as ensuring family-based forms of education for children left without parental care*
- *Ensuring gender equality*

Effect: raising living standards, improving the demographic situation and returning people to Ukraine.

2.

Wie können die Erfahrungen und das Fachwissen der deutschen Wohnungswirtschaft den Wiederaufbau des Wohnungswesens in der Ukraine unterstützen?

Wie die deutsche Wohnungswirtschaft und die Erfahrungen von IWO helfen können

Es sind zwei
Schwerpunkte zu
setzen

Bestehender Wohnungsbestand

- Schäden -> Reparaturen und Renovierung
- Zerstörungen -> Abriss von Trümmern, Ersatz (?)

Bau neuer Wohnungen

- Welche Art von Modell, privat oder öffentlich
- BBB und anspruchsvolle Energieeffizienzstandards
- Finanzierung

Erfahrungen und Ressourcen in D

- Umwandlung der ostdeutschen Wohnungswirtschaft in eine soziale Marktwirtschaft
- Gesetzlicher, administrativer und finanzieller Rahmen für die Gebäudesanierung (in großem Umfang)
- Entwickelter Bauzuliefermarkt
- Entwickelte wohnungswirtschaftliche Infrastruktur von Privatunternehmen, NGOs und Forschungseinrichtungen
- Diversifizierter Markt von Wohnungsanbietern, insbesondere Kommunen und Genossenschaften, mit Erfahrung im Neubau in allen Marktsegmenten (sozial, erschwinglich, Markt)
- Fachkräfte und Managementhilfe

3.

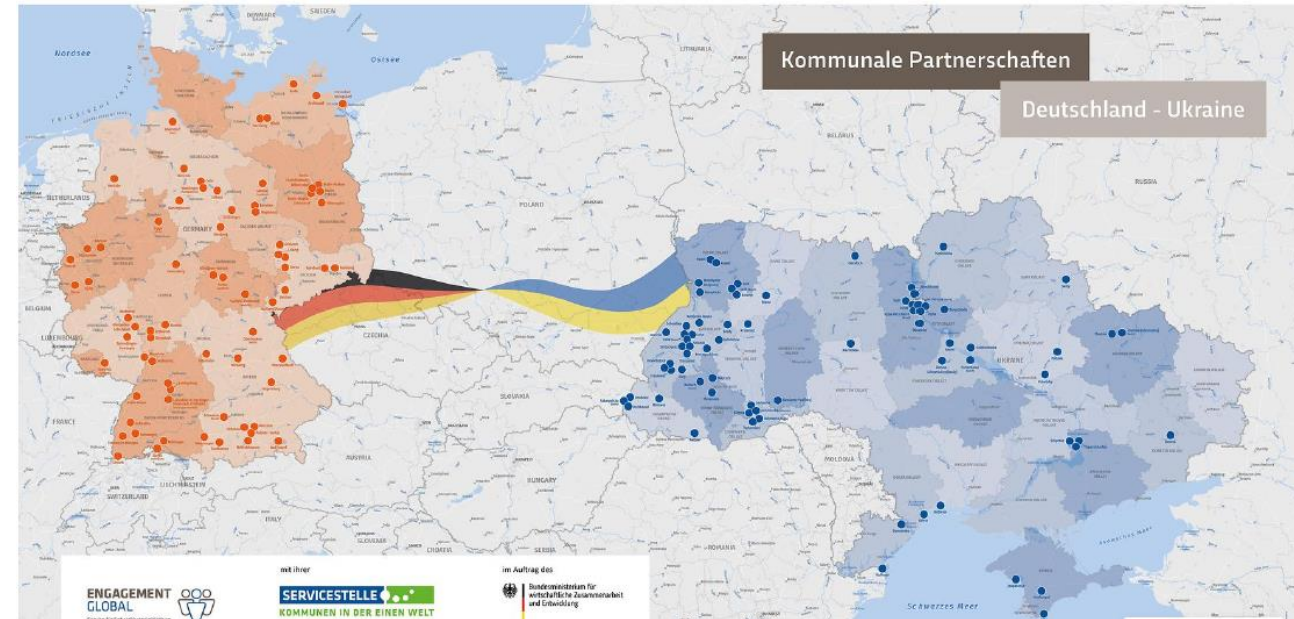
**Thesen und Vorschläge von IWO für den Wiederaufbau
und die Transformation des Wohnungssektors in der
Ukraine**

Entwicklung eines Sektors für Mietwohnungen und bezahlbaren Wohnraum in der Ukraine

- Entwicklung von verschiedenen Modulen/Programmen unter Einbeziehung relevanter Schlüsselakteure/Experten und Finanzierung im Rahmen von Projekten
- Einbettung der Aktivitäten in die deutsche Wiederaufbauhilfe (AA, BMZ, GIZ, BMWK, BMWWSB...)
- Angebot: Koordinierung in Deutschland durch IWO e.V. (unterstützt durch deutsche Wohnungswirtschaft, IWO-Netzwerk) und in der Ukraine durch lokale Partner
- Zusammenarbeit mit ukrainischen Ministerien, Stadt- und Regionalverwaltungen / **Einbettung in Städtepartnerschaften**
- Aufbau eines deutschen Netzwerks / Koordination der Aktivitäten mit europäischen Partnern (Housing Europe, Habitat for Humanity, EFL etc.) - projektbezogene europäische Konsortien
- Einbeziehung polnischer Partner (Ministerien, Gemeinden, NGOs, u.a.), möglicherweise auch anderer Länder.
- Zusammenarbeit mit internationalen Organisationen, z. B. UNECE, OECD, und Finanzinstitutionen, z. B. EIB, EBRD, CEB, KfW/DEG, IFC usw.

Deutsch-ukrainische Städte- und Kommunalpartnerschaften

- >200 Kommunalbeziehungen von Städten aller Größen und in allen Regionen
- Beispiele für Partnerschaften:
 - Charkiw - Nürnberg
 - Berlin - Kyjiw
 - Aachen – Tschernihiv
 - Aachen (Bezirk) – Lwiw (Rajon)
 - Dorsten / Potsdam / Erfurt - Iwano-Frankiwsk
 - Bielefeld – Tscherkassy
 - Essen – Riwna
 - Köln – Dnipro
- Das bedeutet Hunderte von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften in den Partnerstädten, die während des Wiederaufbaus im Wohnungsbau tätig sein können.



Karte: deutsch-ukrainische Städtepartnerschaften. Quelle: BMZ [Link](#)

Aufbau von Management-Partnerschaften Wohnungswirtschaft

- Die deutsche Wohnungswirtschaft bietet, was der Ukraine fehlt: Aufbauhilfe bei einer **institutionalisierten Wohnungswirtschaft**, insbesondere kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften.
- Management-Partnerschaften durch aktive Manager, Fachkräfte und Seniorexperten deutscher Wohnungsunternehmen:
 - Schritt 1: mit Vertretern der Kommunen in der Ukraine
(im Rahmen der Städtepartnerschaften)
 - Schritt 2: mit den Vertretern der neugegründeten Wohnungsunternehmen
(Management-Partnerschaften von Wohnungsexperten)
- Aufbau einer Austausch- und Wissensplattform Wohnungswirtschaft (IWO, EBZ, DV, GdW u.a.)

Ablauf des Aufbaus von Management-Partnerschaften und der Austausch- und Wissensplattform Wohnungswirtschaft

- 1) Identifikation und Ansprache geeigneter Städtepartnerschaften zur ersten Grundlagenvermittlung
- 2) Etablierung und Arbeit der Management-Partnerschaften
- 3) Qualifizierung und Integration ukrainischer Geflüchteter in die deutschen Wohnungsunternehmen als Fachkräfte für Schnittstellenaufgaben
- 4) Gründung bzw. Begleitung neugegründeter (kommunaler) Wohnungsunternehmen in der Ukraine im Rahmen der Management-Partnerschaften:
- 5) Unterstützung bei der Vorbereitung und Umsetzung von Wohnungsbauinvestitionen
- 6) Begleitendes Networking, Projektmanagement und –administration

Anlaufphase zwei ca. 2 Jahre

Thesen und Vorschläge für einen deutschen Beitrag zum Wiederaufbau: 4 Module (kurz-, mittel- und langfristig)

Modul I:

**Bekanntmachung und
Beratung für die Einführung
von Mietwohnmodellen
in der Ukraine**

Modul II:

**Identifizierung und Gründung
von lokalen
Wohnungsunternehmen
in ukr. Kommunen**

Modul III:

**Managementunterstützung
und Partnerschaften mit
deutschen
Wohnungsunternehmen**

Modul IV:

**Unterstützung bei der
Mobilisierung von
Finanzierungsmöglichkeiten
(Standard Business Cases)**



UNECE

Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO e.V.)

Kontakt:

Knut Höller

hoeller@iwoev.org

+49 172 320 47 63

Alt-Moabit 101A

10559 Berlin

Deutschland

Telefon: +49 (0) 30 2067 9802

Fax: +49 (0) 30 2067 9804

E-Mail: info@iwoev.org