

**Dr. Sukowski,**  
Unternehmensberater, PhD

Offener Unternehmerverband von kleinen und mittleren Unternehmen,  
Deutschland, Vorsitzender

**T. Kuklinova,**  
Dozent, PhD

Nationale Wirtschaftsuniversität Odessa, Ukraine

## **AKTUELLE PROBLEME DER WOHNUNGSBAUUNTERNEHMEN**

Die Bauwirtschaft ist ein wichtiger Bestandteil der Volkswirtschaft. Allerdings hat der Immobilienmarkt der Ukraine nur einen schwachen Sättigungsgrad. Dabei ist beachten, dass mit Stand 01.01.2013 pro Einwohner der Ukraine nur 23,7 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung standen. Das ist niedriger als zum gleichen Zeitpunkt in den Ländern der Europäischen Union (35-45 Quadratmeter pro Person) [1].

Volkswirtschaften reagieren sehr sensibel, wenn es in dieser großen Branche zu Schwankungen kommt, das gilt auch für Deutschland. Die Immobilienwirtschaft zählt hierzulande zu den bedeutendsten Branchen und umfasst im weitesten Sinn ca. 790.000 Unternehmen, inklusive Bau- und Finanzunternehmen. Je nach Berechnungskonzept beteiligt sich das deutsche Baugewerbe direkt oder indirekt über seine Vorleistungsverflechtungen an der Entstehung von knapp 8 Prozent des gesamtwirtschaftlichen Produktionswertes sowie von 7 Prozent der Bruttowertschöpfung.

In Deutschland gibt es seit Jahren einen Trend zu größeren Wohnflächen pro Kopf. Als wichtigste Ursachen für diesen Anstieg nennt das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB) den höheren Anspruch an die Wohnungsgröße sowie eine veränderte Haushaltsstruktur [2]. Vor allem die Zunahme der Ein- und Zweipersonenhaushalte hat dazu geführt, dass die Wohnfläche pro Einwohner von durchschnittlich 39 m<sup>2</sup> im Jahr 1998 auf 45 m<sup>2</sup> in 2013 angewachsen ist. Die steigende Lebenserwartung und die verbesserte gesundheitliche Situation führen z.B. mit dazu, dass Senioren immer länger in der Wohnung bleiben, in der einst die ganze Familie gelebt hat. In einer gemeinsamen Studie der Bauwirtschaft, der Gewerkschaft Bau sowie des Deutschen Mieterbundes wurde festgestellt, dass inzwischen in vielen Großstädten und Metropolregionen für Normalverdiener bezahlbarer Wohnraum Mangelware geworden ist [3]. In anderen Regionen des Landes wurden dagegen staatlich gefördert Wohnungen abgerissen, da die Bevölkerung abgewandert ist. Der Schwerpunkt öffentlicher Aktivitäten im Wohnungsbau liegt daher gegenwärtig auf der Förderung zum Bau von bezahlbarem Wohnraum (sozial verträgliche Mieten) sowie zunehmend auch zur energetischen Gebäudesanierung, um die Klimaziele zu erreichen.

Doch mit dem Beginn der Krise in der Ukraine sowie den militärischen Aktivitäten im Osten des Landes verringerte sich die Wettbewerbsfähigkeit der Bauunternehmen und das Tempo im Wohnungsbau ging zurück. Baumaterialien

verteuerten sich und es wuchs das Misstrauen gegenüber dem primären Immobilienmarkt und der Bauwirtschaft insgesamt. Es sei darauf verwiesen, dass durch das Problem der rechtzeitigen Inbetriebnahme der Wohneinheiten sich die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Bauunternehmen deutlich verringert hat. So lag mit Stand vom 01.01.2014 in der Ukraine die Zahl der unvollendeten Wohngebäude bei 4.225 Einheiten, darunter wurde an 38,8% weiter gebaut, 59,9% waren vorübergehend eingestellt und 1,9% stillgelegt<sup>1</sup> Es ist bekannt, dass die unfertigen Baugruben und Gebäude im gesamten Gebiet der Ukraine, insbesondere in Odessa - die Hinterlassenschaften menschlicher Gier, von skrupellosen Baufirmen und der Gleichgültigkeit unverantwortlicher Beamten der verschiedenen Ebenen sind. Das Problem langwieriger Entscheidungen hat durch das „Einfrieren“ dutzender Bauprojekte und die systematische Verletzung der vorgesehenen Fertigstellungsfristen durch Fahrlässigkeit und kriminelle Handlungen von Beamten in Bezug auf die dadurch entstehenden Kosten für die lokalen Haushalte auch eine große soziale Bedeutung für die Stadtgesellschaft.

Das geschilderte Problem der Ukraine steht so in Deutschland nicht. Die öffentliche Hand hält sich weitestgehend aus der aktiven Bautätigkeit heraus. Lediglich dort wo es kommunales Wohneigentum gibt, ist der Bund bzw. die Kommune direkt auch Bauträger. Diese öffentlichen Wohnungsunternehmen sind privatwirtschaftlich organisiert (z.B. als GmbH) und damit juristisch und wirtschaftlich selbständig. Sie unterliegen nicht der Haushaltsordnung. Im Bundesland Baden-Württemberg entfielen 2013 nur 5% der fertiggestellten Wohnungen auf die öffentliche Hand, 41% entfielen auf Wohnungsbauunternehmen unterschiedlicher Eigentumsformen und 55% wurden durch private Bauherren errichtet [4]. Der Staat greift bei Bedarf mit verschiedenen Förderprogrammen ein, um Investitionen anzuregen. So gab es in den 1990er Jahren in Ostdeutschland für die Bauherren besonders vorteilhafte Abschreibungsmöglichkeiten. Teilweise bis zu 50% der Herstellungskosten konnten in den ersten Jahren nach Fertigstellung steuersenkend abgeschrieben werden. Diese Programme sind inzwischen weitestgehend ausgelaufen und betreffen gegenwärtig vor allem nur noch ausgewiesene Sanierungsgebiete. Wenn es unfertige Gebäude gibt, dann ist es häufig ein Problem der Finanzierung. Dem Bauherren ist das Geld ausgegangen bzw. die Bank hat die Kreditlinie gesperrt. Da das Grundstück in der Regel bei der Bank verpfändet ist, vergehen mitunter Monate bis es entweder an einen neuen Investor verkauft wurde oder sich eine Geldquelle aufgetan hat. In diesen Finanzierungsfragen engagiert sich der Staat nur bei Vorhaben von öffentlichem Interesse, wie der bereits erwähnte Bau bezahlbarer Wohnungen. Dafür gibt es in Deutschland z.B. die bundeseigene Kreditanstalt für Wiederaufbau [5] oder die Investitionsbanken der Länder. Hier bekommen Investoren zu günstigen Konditionen Kredite z.B. für einen altersgerechten Umbau von vorhandenen Wohnimmobilien bzw. für Niedrigenergiehäuser. Der klassische Neubau wird z.Zt. kaum gefördert.

Probleme mit der öffentlichen Verwaltung entstehen dort, wo die Vorstellungen des Investors z.B. nicht mit Bebauungsplänen der Kommune

---

übereinstimmen. Je nach Lage des Grundstücks kann es Vorgaben für die Anzahl von Geschossen oder zur Errichtung von mischgenutzten Gebäuden (Gewerbe und Wohnraum) geben oder auch architektonische Vorgaben. Im Zweifelsfall muss eine gerichtliche Entscheidung herbeigeführt werden. Aber dies ist im Normalfall ein Vorgang vor Baubeginn, denn ohne Baugenehmigung durch das zuständige Bauamt kann in Deutschland kein Spatenstich erfolgen.

Die soziale Stabilität einer Region hängt sehr stark auch von der Lage auf dem Wohnungsmarkt ab. Wir haben in Berlin das Problem der so genannten Gentrifizierung (sozioökonomischer Strukturwandel). In besonders angesagten Stadtvierteln werden bisherige Bewohner verdrängt, um durch Luxussanierung höhere Mieten zu realisieren. Dies führt zu entsprechenden Konflikten zwischen den Alt-Bewohnern und den neu Hinzugezogenen. Dagegen ist in Berlin entsprechender Widerstand in der Zivilgesellschaft entstanden. Um die Bezahlbarkeit der Mieten zu gewährleisten, wurde vom Bundestag in diesem Jahr ein Gesetz zur „Mietpreisbremse“ beschlossen. Jedes Bundesland muss festlegen, wo es „angespannte“ Wohnungsmärkte gibt und dort werden die Mieten bei Neuvermietung „gedeckelt“. Damit soll die Schärfe aus der Situation auf dem Wohnungsmarkt genommen werden und die soziale Stabilität gewährleistet bleiben. Bisher hat nur das Land Berlin dieses Gesetz umgesetzt.

Der ständige Dialog mit Behörden, der Zivilgesellschaft und der Wirtschaft ist die Grundlage für die Erholung des Wohnungsbaumarktes. Wir schlagen die Verbesserung der ukrainischen Gesetzgebung vor, um die Interessen der privaten Investoren unter Nutzung von Erfahrungen aus Deutschland zu schützen. Je stärker die gemeinsamen Aktivitäten von Regierung, privaten Investoren, Banken und Bauunternehmen sein werden, um wirksamere und effizientere Lösungen für die unfertigen Bauten zu finden, desto effizienter wird sich der Markt für Wohnimmobilien entwickeln und damit einen Beitrag zur sozialen Stabilität in der Region leisten.

## Literatur

1. Offizielle Website des Ministeriums für Regionalentwicklung und Bauwesen der Ukraine. Régis Zugriff – <http://www.minregion.gov.ua>
2. Offizielle Website des Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung. Régis Zugriff – [http://www.bib-demografie.de/DE/Aktuelles/Grafik\\_des\\_Monats/Archiv/2013/2013\\_07\\_wohnflaeche\\_pro\\_kopf.html](http://www.bib-demografie.de/DE/Aktuelles/Grafik_des_Monats/Archiv/2013/2013_07_wohnflaeche_pro_kopf.html)
3. Offizielle Website des Impulse fuer den Wohnungsbau. Régis Zugriff – <http://www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de/sonstige-aktivitaeten/verbaende-buendnis-wohnungsbau/>
4. Offizielle Website des Statistik baden wuerttemberg. Régis Zugriff – <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/Pressemitt/2014184.asp?201405>
5. Offizielle Website des Kreditanstalt für Wiederaufbau. Régis Zugriff – <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Wohnwirtschaft/>

