

Deutsch-Ukrainisches Projekt

**Regierungsberatung zu Fragen der Reform der Regionalpolitik
in der Ukraine**

(Projektmanager GTZ: Dr. Benedikt Thanner – Projektdirektor: Dr. Wilfried
Neumann)

BEITRÄGE ZUR POLITIKBERATUNG

Horst Zimmermann und Daniel Brunner

**Erfahrungen mit der Transformation der kommunalen
Wohnungswirtschaft in Ostdeutschland**

Kyjiw, Mai 2006

Autoren:

Prof. Dr. Dr. h. c. Horst Zimmermann

Universität Marburg
Abteilung für Finanzwissenschaft
Am Plan 2
D-35037 Marburg / Deutschland

E-Mail: horst.zimmermann@debitel.net

Prof. Zimmermann ist Senior Adviser im Deutsch-Ukrainischen Projekt „Regierungsberatung zu Fragen der Reform der Regionalpolitik in der Ukraine“, in dessen Auftrag dieser "Beitrag zur Politikberatung" erstellt wurde.

Diplom-Volkswirt Daniel Brunner

Universität Marburg
Institut für Genossenschaftswesen
Am Plan 2
D-35037 Marburg/Deutschland

E-Mail: brunner@wiwi.uni-marburg.de

Diplom-Volkswirt Daniel Brunner fertigt im Institut für Genossenschaftswesen in Marburg seine Dissertation an zum Thema "Theorie und Politik des Wohnungsmarktes: Eine Untersuchung am Beispiel des ostdeutschen Wohnungsmarktes unter besonderer Berücksichtigung von Wohnungsgenossenschaften"

Projektbüro:

wul. Panassa Myrnoho 26
01011 Kyjiw
Ukraine

Office-Managerin: Tatjana Moltschanowa

Tel./Fax +38 044 254 56 71
E-Mail: regpol@thales-is.kiev.ua

Gliederung

- A. Zielsetzung mit Blick auf die Ukraine und Aufbau des Beitrags
- B. Der historische Ablauf
- C. Die Struktur der ostdeutschen Wohnungsbestände zum Zeitpunkt des Beitritts 1990 und heute
 - I. Der Wandel der ostdeutschen Wohnungswirtschaft in verschiedenen Regionstypen
 - II. Die besondere Problematik der Bestände aus dem DDR-Wohnungsbau
- D. Begrenzte Politik der Privatisierung
 - I. Privatisierungsauftrag und Altschuldenproblem
 - II. Privatisierung in verschiedenen Formen
- E. Die Behandlung der kommunal gebliebenen Bestände
- F. Das Sonderproblem des gemeinschaftlichen Eigentums-Anteils
 - I. Die ökonomische Problematik von gemeinschaftlichem Eigentum
 - II. Die Regelungen in West- und in Ostdeutschland
- G. Ein Spezialaspekt: Die Erhöhung der Energie-Effizienz im Rahmen der Wohnungsmodernisierung
- H. Erste Folgerungen für die Ukraine
 - I. Einzelne Erfahrungen aus Ostdeutschland
 - II. Das Sonderproblem des nicht privatisierten Gemeinschaftseigentums

Literatur

Anhang

- Abkürzungsverzeichnis
- Tabellen

Erfahrungen mit der Transformation der kommunalen Wohnungswirtschaft in Ostdeutschland

A. Zielsetzung mit Blick auf die Ukraine und Aufbau des Beitrags

Die Ukraine ist mit ihrer Transformation bereits weit fortgeschritten. Viele Betriebe sind privatisiert worden, es hat sich ein eigenständiger Mittelstand entwickelt, und die demokratischen Institutionen haben einen beachtlichen Stand erreicht. Auch in der Wohnungswirtschaft sind große Fortschritte gemacht worden. So wurden gleich zu Beginn der Reformen der 1990er Jahre die zuvor in öffentlichem Eigentum befindlichen Wohnungen zu etwa 80% privatisiert, und zwar an die bisherigen Mieter. Damit ist eine Basis für weitere marktwirtschaftliche Reformen in diesem Sektor geschaffen worden, auf der man aufbauen kann. Doch bleibt noch viel zu tun. So ist alles außerhalb der Wohnung selbst noch öffentliches Eigentum, und dies ist eines der größeren Probleme, die soweit möglich schnell gelöst werden müssen, wenn es zu eigenverantwortlichem Handeln der Wohnungseigentümer kommen soll.

In diesem Zusammenhang von erfolgten und noch erforderlichen Reformen in der ukrainischen Wohnungswirtschaft ist dieses Papier zu sehen. Im Jahre 1990 waren die ostdeutschen Bundesländer soeben mit Westdeutschland vereinigt worden. Zwar wurden die westdeutschen Gesetze zügig auch auf die neuen Bundesländer angewendet, aber die strukturellen Probleme waren dort natürlich damit nicht gelöst. Dies betraf außer dem Unternehmenssektor vor allem auch die Wohnungswirtschaft. In der Ukraine war 1990 eine ganz ähnliche Situation gegeben.

Diese Ähnlichkeit wird besonders deutlich, wenn man den hier im Vordergrund stehenden Fall betrachtet: **Großsiedlungen in Plattenbauweise**. Hier kann man zwei Fälle unterscheiden. Zum einen gab es diese Siedlungen am Rande vieler großer Städte, und die wirtschaftliche Basis für deren zahlreiche Bewohner war eher vielfältig. Daneben gab es die Fälle, in denen eine Stadt im Wesentlichen nur um ein einziges Unternehmen herum geschaffen wurde. Die wirtschaftliche Situation war und ist dann so gut, wie dieses Unternehmen floriert.

Auf diese Situation traf nun die Vereinigung der beiden deutschen Landesteile, und hier gibt es einen spürbaren Unterschied zwischen Ostdeutschland und der Ukraine: Ostdeutschland wurde Teil der Europäischen Union und bekam eine EU-Außengrenze. Damit wurden die Verbindungen zu den bisherigen Haupthandelspartnern im COMECON weitestgehend zerschnitten. Die bisherigen ostdeutschen Lieferanten konnten sich nicht schnell auf die Bedürfnisse westlicher Abnehmer einstellen. Dies galt insbesondere für die großen auf wenige Produkte spezialisierten Unternehmen. Diese Unternehmen brachen daraufhin zusammen und haben sich bis heute allenfalls auf einem sehr niedrigen Beschäftigungsniveau erholt. Die Folgen waren besonders dort für die großen Wohnsiedlungen verheerend, wo diese von nur einem Unternehmen abhingen. Dort entfielen jetzt sehr viele Arbeitsplätze, und in der Folge setzte gerade von dort eine starke Abwanderung nach Westen ein.

In der Ukraine ist der beschriebene Effekt der Grenzveränderung nicht eingetreten. Die neuen Grenzen nach Rußland und zu den übrigen COMECON-Staaten blieben recht durchlässig, so dass die alten Handelsbeziehungen weitgehend erhalten bleiben konnten. Auch der plötzliche Abwanderungssog eines wohlhabenderen Landesteils, wie er in Deutschland ab 1990 bestand, entfiel in der Ukraine. Allerdings stehen auch massive Zuflüsse an Geld, wie sie aus den alten Ländern in das Beitrittsgebiet erfolgten, nicht zu erwarten. Aber Änderungen in der Wirtschaftsstruktur finden auch in der Ukraine statt, sowohl im Außenhandel als auch, bedingt durch den steigenden Wohlstand, in der inländischen Nachfrage. Daher wird auch für die Ukraine zu fragen sein, wieweit alle Großsiedlungen zukunftsfähig sind bzw. wie man sie zukunftsfähig machen kann.

Vielleicht kann man sagen, dass in Ostdeutschland im Zeitraffer das abgelaufen ist, was in der Ukraine möglicherweise - und jedenfalls sehr viel langsamer - geschehen könnte. Dann ließe sich aus den ostdeutschen Erfahrungen manches lernen. Im folgenden Papier wird dies am Beispiel der Behandlung der ostdeutschen Wohnungswirtschaft durchgespielt. In Kenntnis der Probleme in der Ukraine werden diejenigen Elemente des Transformationsprozesses in der ostdeutschen Wohnungswirtschaft besonders intensiv behandelt, die in der Ukraine noch reformbedürftig sind. So wird die in Deutschland noch anstehende weitere Privatisierung von Wohnungen eher cursorisch behandelt, weil die Ukraine hier weiter fortgeschritten ist als Ostdeutschland. Hingegen wird die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in einem Wohnblock, also alles, was zwischen der privaten Etagentür und dem öffentlichen Bürgersteig

liegt, genauer erörtert, weil hier in Westdeutschland bereits bewährte rechtliche Regelungen vorlagen (Wohneigentumsgesetz, Wohnungsgenossenschaften), auf die zurückgegriffen werden konnte.

Aus diesen Überlegungen heraus wird im Folgenden zunächst der historische Ablauf kurz skizziert (B). Ausgangspunkt der Überlegungen ist die für Deutschland ungewöhnliche Struktur der Wohnungsbestände in Ostdeutschland nach der Wende 1990 (C). Im Gegensatz zur Ukraine fand dann nur eine begrenzte Privatisierung statt (D). Folglich ist die Behandlung der kommunal gebliebenen Bestände von besonderer Bedeutung (E). Mit Blick auf anstehende Probleme in der Ukraine werden dann ein Abschnitt dem speziellen Problem des gemeinschaftlichen Eigentumsanteil (F) und ein weiterer der Erhöhung der Energie-Effizienz gewidmet (G). Zum Schluss werden erste Folgerungen mit Blick auf die Ukraine gezogen (H).

B. Der historische Ablauf

Die Deutsche Demokratische Republik (DDR) favorisierte in ihrer Wohnungspolitik Mehrgeschosswohnungen, insbesondere die großen Wohnblocks in Plattenbauweise. Dies bedeutete, dass von 1949 an öffentliche Gelder ausschließlich in den Bau von Mehrgeschosswohnungen flossen. Ehemals private Wohnungseigentümer konnten ihre Bestände behalten, jedoch war es für sie zunehmend schwierig, diese instand zu halten. Insbesondere waren für sie viele Baumaterialien nicht verfügbar. Instrumente der DDR-Wohnraumpolitik waren (1) die entsprechenden Volkseigenen Betriebe (VEB), (2) neu gegründete Arbeiterwohnungsgenossenschaften (AWG) als einem Industriekombinat angeschlossene Wohnungsgesellschaft sowie (3) die bereits zuvor existierenden Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaften (GWG). Letztere hielten zum Teil Wohnungsbestände aus den 1920er Jahren in Innenstadtlage. Die Mieten wurden administrativ vorgegeben (sogenannte 1-Mark-Miete). Die Bewirtschaftung der Bestände war jedoch zu diesen Mieten nicht kostendeckend möglich, so dass die Wohnungsunternehmen schon für die laufenden Ausgaben jährlich auf Zuschüsse seitens des Staates angewiesen waren.

Für Neubauten oder Investitionen wurde den Wohnungsunternehmen eine Zahlungsverpflichtung gegenüber der Staatsbank der DDR auferlegt; diesen Verbindlichkeiten wurden nach 1990 die Eigenschaften eines „Kredits“ gegeben. Folglich blieben die Wohnungsunternehmen nach der Wiedervereinigung in dieser Höhe gegenüber den Nachfolgeunternehmen der DDR-Staatsbank verschuldet und haben diese Schulden zu bedienen (sogenannte Altschulden). Diese Zuordnung von Schulden an die Wohnungsunternehmen im Zuge der Transformation hat in der Folge zu erheblichen Schwierigkeiten geführt. Da eine solche Zuordnung in der Ukraine nicht stattgefunden hat, müsste es dort insoweit leichter gewesen sein, die Privatisierung durchzuführen.

Mit dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland wurde im Wohnungsmarkt ein spezieller Weg der Privatisierung gegangen. Während die Industriekombinate in der Treuhandanstalt zusammengefasst und von dort aus privatisiert worden sind, wurden die ehemaligen VEB im Wohnungsbereich in kommunale Wohnungsgesellschaften umgewandelt, gingen also in das Eigentum der Kommunen über. Die vorhandenen Wohnungsgenossenschaften konnten, da das Genossenschaftsgesetz auch in der DDR Gültigkeit hatte, ohne große Umwandlungen weitergeführt werden und behielten ihre Bestände.

Diese Bestände waren 1990 zum Teil in schlechtem Zustand, insbesondere war die energetische Effizienz sehr niedrig. Besonders bedenklich war die bauliche Situation der häufig in den Innenstädten liegenden Mehrgeschoss-Bestände aus den Jahren bis 1949 (Altbaubestände). Es bestand dann nach 1990 Einigkeit, dass die Wohnsituation der Haushalte mittels Investitionen in den Bestand deutlich verbessert werden müsse. Neben öffentlichen Fördergeldern in Programmen zur Investition in den Bestand (bspw. Investitionszulage, Bund-Landes-Mittel zur Städtebauförderung, Darlehensprogramme der staatlichen Förderbanken) wurde insbesondere der private Wohnungsmarkt dadurch angestoßen, dass mittels Sonderabschreibungen steuerliche Anreize zur Investition in den Neubau und auch in den Bestand ermöglicht wurden.

Neben der Bestandsverbesserung bestand die Notwendigkeit, den Wohnungsmarkt in das marktwirtschaftliche System einzubinden, also insbesondere eine freie Preisbildung für Wohnungen und Wohngebäude und eine freie Mietbildung zuzulassen. Zu diesem Zweck wurden Mietüberleitungsregelungen erlassen, die eine langsame Erhöhung bzw. Anpassung

der Mieten erlaubten. Die zu DDR-Zeiten aufgenommenen Verbindlichkeiten der DDR-Staatsbank blieben als Altschulden erhalten und mussten gegenüber den Nachfolgeunternehmen der DDR-Staatsbank bedient werden.

Ende der 1990er Jahre wurden die zunehmenden Leerstände als Problem angesehen. Durch den Rückgang der Geburtenzahlen und die zum Teil massive Abwanderung aus bestimmten Regionen standen in manchen Städten mehr als ein Viertel der Wohnungen (oftmals Gebäude in Innenstadtlagen) leer, darunter zahlreiche voll sanierte Altbau-Wohnungen. Unter dem Eindruck dieser Leerstandszahlen und der Verödung insbesondere der Innenstädte haben Bund und Länder ein Stadtumbauprogramm aufgelegt. Dieses soll helfen, die Innenstädte wieder attraktiver zu gestalten (städtebauliches Ziel). Diesem Zweck dient u. a. der Plan, Häuser mit ca. 350 000 der insgesamt etwa 1 Mio. leerstehenden Wohnungen abzureißen oder auf weniger Geschosse zu reduzieren (wohnungswirtschaftliches Ziel).

C. Die Struktur der ostdeutschen Wohnungsbestände zum Zeitpunkt des Beitritts 1990 und heute

I. Der Wandel der ostdeutschen Wohnungswirtschaft in verschiedenen Regionstypen

1. Nachholende Suburbanisierung in den Stadtregionen

In den westlichen Staaten hat von 1950 bis heute eine enorme Steigerung des Pro-Kopf-Einkommens stattgefunden. Parallel zu ihr fand eine starke Suburbanisierung statt, d. h. Familien verlagerten ihren Wohnsitz in Einfamilien- oder Reihenhäuser am Stadtrand oder außerhalb. Den Hintergrund bildete der Sachverhalt, dass damals wie heute immer 70-80% der westdeutschen Bevölkerung bei Umfragen angaben, in ein Einfamilienhaus im Grünen (und nicht zu weit von der Kernstadt entfernt) ziehen zu wollen, wenn denn nur ihre finanzielle Situation dies zuließe. Und in den nachfolgenden Jahrzehnten bot sich ebendiese Möglichkeit für einen zunehmenden Teil der Bevölkerung.

In Ostdeutschland gab es dementsprechend nach 1990 in den Stadtregionen eine nachholende Suburbanisierung, mit einem entsprechenden Anstieg der Ein- und Zweifamilienhäuser. Nach

Aussagen des Raumordnungsberichts 2005 (BBR 2005) verlief die Suburbanisierung in Ostdeutschland mit hoher Geschwindigkeit sowie phasenverschoben zu der in Westdeutschland. Dies zeigt, dass Einkommensentwicklung und Suburbanisierung in Deutschland, wie auch in andere westlichen Ländern, Hand in Hand gingen.

Außerdem hat aus der Gesamtregion eine starke Abwanderung nach Westdeutschland stattgefunden, in Wellen, deren letzte vor wenigen Jahren begann. Abwanderungen haben auch in anderen Ländern immer stattgefunden, insbesondere aus den ländlichen Gebieten. Aber wiederum ist es die Geschwindigkeit, die den Unterschied macht. Dies zeigt sich insbesondere auch an den ostdeutschen Innenstädten. Hier sind viele Wohnhäuser mit westlichen Finanzhilfen nach 1990 hochwertig modernisiert worden, insbesondere auch Viertel aus der sog. Gründerzeit nach 1870. In diesen Häusern stehen sehr viele Wohnungen leer, was also nicht an der Wohnungsqualität liegen kann, sondern in Abwanderung und zu niedrigem Einkommen seine Ursachen hat. Darüber hinaus stehen auch vielfach günstigere modernisierte Wohnungen in Plattenbauweise zur Verfügung, die an einigen Orten den sanierten Altbauwohnungen vorgezogen werden. Rückblickend sind also große Fehlinvestitionen getätigt worden, und das Geld wäre besser in die Wirtschaftsförderung geflossen. Und nicht zuletzt haben diese innerstädtischen Leerstände ihre Ursache auch in der genannten nachgeholten schnellen Suburbanisierung.

Für ein Transformationsland folgt aus diesen Überlegungen, dass es die entsprechenden Wohnpräferenzen der Bevölkerung im Auge behalten sollte, denn sie werden möglicherweise durchschlagen, wenn die wirtschaftliche Entwicklung, auf die die Regierung ja in erster Linie hinwirkt, die entsprechenden Einkommen nach einiger Zeit geschaffen hat. Für die Ukraine wird zu prüfen sein, ob es zu einer Suburbanisierung im westlichen Sinne kommt, d. h. die Wohnung wird aus der Stadt in den suburbanen Ring verlegt. Die andere Möglichkeit besteht darin, dass statt der Suburbanisierung sich die schon jetzt zu beobachtende Zunahme der Datschas verstärkt.

2. Der Zusammenbruch der Industriestruktur und die Plattenbau-Bestände

Die westlichen Staaten haben ab etwa 1960 einen stetigen Strukturwandel weg von der Dominanz der Industrie und hin zu mehr Dienstleistungen durchgemacht. In großen Teilen des Landes erfolgte dieser Wandel innerhalb derselben Region, so dass sich die Zahl der

Arbeitsplätze und die Einkommen weiter nach oben entwickelten und die Wohnungswirtschaft gleichmäßig ausgelastet blieb. Wo allerdings große und vielleicht einseitige Industrieregionen bestanden, war der Übergang schwieriger. In Ostdeutschland änderte sich die Situation auch in dieser Hinsicht extremer. Hier wurden oft Großsiedlungen in Plattenbauweise fernab der großen Zentren um vielleicht nur einen Großbetrieb aufgebaut. Mit dem Schrumpfen dieses Unternehmens nach 1990 gerieten die Arbeitsplätze, damit die Siedlungen und letztendlich die gesamte Region sehr schnell in eine Krise. Hier sind die Leerstände besonders groß, die Kriminalität breitet sich aus, und die verbleibenden Bewohner können oft nur wegen fehlender Einkommen nicht ausweichen.

Hier greift denn auch in besonderem Maße das Abrissprogramm. Es umfasst für den Zeitraum von 2002 bis 2009 insgesamt (Bund und Länder) einen Betrag von ca. 2,5 Mrd. Euro. In den Programmjahren 2002 bis 2004 wurden 264 Mio. Euro für den Rückbau und 178 Mio. Euro für Aufwertungsmaßnahmen bewilligt, insgesamt also 442 Mio. Euro. Für diesen Zeitraum 2002 bis 2004 wurde der Rückbau bzw. Abriss von 177 530 Wohnungen bewilligt und wurden 126 458 Wohnungen bereits abgerissen oder wurden die Bauten auf drei oder vier Stockwerke reduziert. Gleichzeitig wurden andere Programme aufgelegt, um das Wohnumfeld zu verbessern, usw.

Soweit solche isolierten Industriestädte auch in der Ukraine bestehen, kann ähnliches geschehen, nur mit dem großen Unterschied zu Ostdeutschland, dass diese Vorgänge sehr viel langsamer ablaufen, für den aufmerksamen Beobachter vorhersehbar sind und infolgedessen vorbeugenden politischen Maßnahmen noch zugänglich sind. Vorbeugung war in Ostdeutschland nicht möglich, denn die Vereinigung der beiden deutschen Staaten geschah unvorhergesehen und sehr schnell.

3. Der Wohnungsmarkt in ländlichen Regionen

Deutschland ist ein Land von nicht allzu großer Landfläche (siehe Tabelle 1), im Vergleich etwa mit Rußland, aber auch mit der Ukraine. Insbesondere weist Ostdeutschland, historisch bedingt, eine dezentrale Siedlungsstruktur auf. Außer Berlin gibt es hier keine Agglomeration im westdeutschen Sinne, wohl aber zahlreiche mittlere Städte, von denen viele ehemalige Residenzstädte sind. Folglich gibt es dort anteilig viele ländliche Gebiete.

Diese Gebiete leiden besonders unter der Abwanderung und zusätzlich unter der demographischen Entwicklung. Beide Faktoren potenzieren sich, wie eine spezielle Beobachtung zeigte. Während bei früheren Abwanderungsprozessen vor allem junge qualifizierte Männer abwanderten, sind es in Ostdeutschland überproportional die gut ausgebildeten jungen Frauen, die wegziehen, weil sie vor Ort keine Perspektive sehen. Dies begründet sich u.a. mit der gegenüber den westdeutschen Frauen deutlich höheren Erwerbsneigung der Frauen in den neuen Ländern. Damit aber fehlen in der Zukunft auch die Kinder, so dass sich hier eine Abwärtsspirale der Bevölkerungsentwicklung zeigt. Sie ist neu, und in anderen Staaten wäre zu prüfen, ob sie dort ebenfalls zu befürchten ist.

Als Ergebnis spricht man in Ostdeutschland von dem Erfordernis, vielleicht den einen oder anderen Ort aufgeben zu müssen und in anderen Orten mit ganz anderen Versorgungsstrukturen zu arbeiten, beispielsweise mit mobilen statt mit stationären Diensten für Gesundheit, Bildung usw.

4. Das Ergebnis: Unterschiedliche Wohnungsbestände in Ost- und Westdeutschland

Das Ergebnis der ungleichen Situation vor 1990 in den beiden Landesteilen und der seitherigen Entwicklung sind heute recht unterschiedliche Wohnungsbestände in West- und Ostdeutschland. Zwar besteht eine deutliche Tendenz zur Angleichung der ostdeutschen an die westdeutschen Relationen, aber durch die nach 1990 letztlich schwächere Einkommensentwicklung in Ostdeutschland und deren Folgen, insbesondere die Abwanderung, wird die Angleichung noch spürbar gehemmt. Infolgedessen kann man heute mit Durchschnittszahlen für den Wohnungsbestand in Deutschland insgesamt eher schlecht arbeiten. Auch wenn man berücksichtigt, dass sich die Wohnungsmärkte auch in Ostdeutschland regional sehr unterschiedlich entwickeln, so können doch aus der Gegenüberstellung von Ost- und Westdeutschland die Transformationsländer Erkenntnisse ziehen, denn in vielerlei Hinsicht werden sie sich, wenngleich sehr viel langsamer als Ostdeutschland, auf die Situation in Westdeutschland hin entwickeln. Darauf wird im Schlussteil zurückzukommen sein.

Die Zahlen in den Tabellen im Anhang betonen aus diesen Gründen immer das Verhältnis von Ostdeutschland zu Westdeutschland. Den Ausgangswert bildet der Bevölkerungsanteil Ostdeutschlands, der bei 19% oder grob einem Fünftel Gesamtdeutschlands liegt. Die gleiche

Relation gilt für die Anzahl der Wohnungen. Die Qualitätsmerkmale der Wohnungen hingegen haben sich zwar in Ostdeutschland nach 1990 durchaus verbessert, liegen aber immer noch deutlich unter denen für Westdeutschland. So sind die Werte für die Wohnfläche je Wohnung und pro Kopf deutlich niedriger (Tabelle 1), und vor allem gilt dies für die Eigentumsquote (Tabelle 4). Auch liegt der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit 3 und mehr Geschossen deutlich über dem in Westdeutschland (Tabelle 2). Hierin zeigt sich der Effekt der Plattenbauprogramme in der DDR. Was den Typ des Wohnungsunternehmens angeht, so ist der Anteil der Genossenschafts-Wohnungen fast doppelt so hoch wie der Bevölkerungsanteil, und besonders hoch ist der Anteil der Wohnungen in kommunalem Eigentum (Tabelle 3), das auch in der Ukraine dominiert.

Die bisher erörterten Zahlen zeigen die immer noch andere Struktur des Wohnungsbestandes in Ostdeutschland. Wie es dazu kam, ist Tabelle 5 zu entnehmen. Volkseigene und genossenschaftliche Wohnungen nahmen von 1971 bis 1989 stark zu, während der private Anteil entsprechend sank. Dies war das Ergebnis einer bewussten Politik der Sozialisierung des Wohnens. Die Privatisierung nach 1990 ging deutlich weniger weit als in der Ukraine oder den anderen Transformationsländern (Tabelle 6). Dies hatte zugleich Vorteile für die Modernisierung (siehe unten).

Von besonderer Bedeutung sind, wie oben ausgeführt, die Leerstände (Tabelle 7). Beim Plattenbau der DDR liegen derzeit die Leerstände nur leicht über dem ostdeutschen Durchschnitt, und sie konzentrieren sich auf die erwähnten isolierten Industriestädte. Hingegen ist die Leerstandsquote bei den innerstädtischen Geschosswohnungen sehr hoch, gefolgt von den klein- und vorstädtischen Wohnungen. Für die Ukraine wird zu überlegen sein, ob eine ähnliche Entwicklung bei langfristig steigendem Einkommen auch eintreten könnte

II. Die besondere Problematik der Bestände aus dem DDR-Wohnungsbau

Die DDR verfolgte, wie im Teil A dargestellt, eine spezielle Wohnungsbaupolitik. Ihre Erbschaft sind die großen Plattenbau-Bestände. Sie bilden ein besonderes Problem in den ostdeutschen Stadtregionen. Gerade in den großen Städten waren sie oft als gesonderte Siedlungen am Stadtrand konzipiert worden, die ihre genaue Entsprechung in anderen Transformationsländern haben: viele Bauten auf eher kleinem Areal, als reine Zweckbauten

errichtete Läden, Kindergärten usw., wenig Grün und das einförmig gestaltet, usw. Das Ganze ist städtebaulich wenig einfallsreich geplant worden und entspricht heute nicht den Anforderungen einer Mittelschicht. Folglich ergaben sich inzwischen gelegentlich Leerstände, und die verbleibenden Bewohner gehören heute eher den Beziehern niedriger Einkommen an. Das war zu DDR-Zeiten anders, als eine Wohnung im großen Plattenbau oft einer Wohnung im wenig restaurierten Stadtkern vorgezogen wurde, ohnehin in Ermangelung eines Einfamilienhauses am grünen Stadtrand.

Fasst man diese Einzelaussagen zusammen, so lassen sich zwecks Analyse der städtebaulichen Probleme in Ostdeutschland drei städtebauliche Typen unter den 140 Städten in Ostdeutschland unterscheiden:¹

1. Altbaustädte mit einem dominierenden Altbauanteil von mehr als 70% (7 Städte darunter Naumburg/Saale, Meißen).
2. DDR-Entwicklungsstädte mit einem dominierenden Anteil von mehr als 70% DDR-Wohnungen und häufig einem Bevölkerungswachstum vor 1990 (19 Städte, darunter Schwedt, Eisenhüttenstadt, Hoyerswerda, Suhl, Frankfurt/Oder).
3. Doppelstädte mit einem Altbauanteil und einem DDR-Wohnungsanteil von 30 bis 70%. - Der Name „Doppelstadt“ wurde gewählt, weil die Altbausubstanz und der DDR-Wohnungsbestand in der Regel in verschiedenen Quartieren liegen (114 Städte, darunter Neustrelitz, Halle, Jena, Quedlinburg, Dessau, Cottbus, Magdeburg).

Die DDR-Entwicklungsstädte wurden in jeweils in ihrer Gesamtheit von den Abwanderungsbewegungen getroffen. Nach der Wiedervereinigung stellte sich heraus, dass die industriellen Kernbereiche in den neuen Ländern nicht in der Lage waren, im Wettbewerb zu bestehen. Die wirtschaftliche Basis in diesen Regionen (etwa Eisenhüttenstadt, Hoyerswerda, Schwedt) brach schlagartig weg. Damit verbunden wanderten viele Haushalte aus den Regionen ab, und zurück blieben große Wohnungsbestände. Diese lagen oftmals in Quartieren etwas außerhalb der Innenstädte.

Hingegen gestaltete sich die Situation in den „Doppelstädten“ differenzierter. Oftmals stehen Plattenbau-Quartiere mit guten Belegungen und gutem Modernisierungsstand Altbauquartieren gegenüber, die von den Einwohnern kaum nachgefragt werden.

¹ Vgl. Kommission (2000), S. 32 f.

Auf ein besonderes Phänomen sei abschließend zu dieser Darstellung der Platten-Wohnungsbestände hingewiesen. Unmittelbar nach der Wende hatte, schon mit Blick auf den äußeren Zustand, der Eindruck bestanden, dass erhebliche Teile vielleicht gar nicht sanierungsfähig seien. Dafür konnten zwei Gründe in Frage kommen. Zum einen konnten manche Gebäude aus technischen Gründen nicht sanierungsfähig sein, etwas unter Gesichtspunkten der Statik. Zum anderen konnten die Kosten prohibitiv sein. Dafür sprach beispielsweise die Kenntnis der Ein-Rohr-Heizungssysteme, von denen man zunächst vermuten konnte, dass sie in Ermangelung eines zweiten Rohres für den Rücklauf komplett ersetzt werden müssten, wenn die Energie-Effizienz erhöht werden sollte. Es stellte sich bald heraus, dass alle diese Argumente auf keinen nennenswerten Ausschnitt des Wohnhaus-Bestandes zutrafen. Eine Nicht-Sanierungsfähigkeit aus technischen Gründen beschränkte sich auf seltene Fälle einzelner Häuser und betraf keinesfalls eine ganze Bau-Serie. Unter Kostenaspekten war eine Sanierung in allen Fällen tragbar, in denen die Wohnungen zu der üblichen Miete vermietbar waren, also überall dort, wo genügend Marktnachfrage bestand. Diese Kenntnisse mögen für die Ukraine von Interesse sein, wenn es um die sog. Chruschtschowkas geht, deren Erhaltungswürdigkeit derzeit wohl in der Diskussion ist.

D. Begrenzte Politik der Privatisierung

I. Privatisierungsauftrag und Altschuldenproblem

Mit der Überführung der sozialistischen Wohnungswirtschaft in die marktwirtschaftliche Ordnung Gesamtdeutschlands bestand der Wunsch, möglichst viele der zuvor beschriebenen Bestände zu privatisieren. Der Einigungsvertrag verpflichtete die Kommunen, ihre Wohnungsbestände in marktwirtschaftliche Verhältnisse zu überführen. „Dabei soll die Privatisierung auch zur Förderung der Bildung individuellen Wohneigentums beschleunigt durchgeführt werden.“². In diesem Zusammenhang ist allerdings die eingangs erwähnte Problematik der Altschulden zu berücksichtigen, die eine deutsche Besonderheit darstellt. Deshalb wurden Privatisierungsaufgaben vereinbart, die insbesondere an den Erlass der Altschulden geknüpft waren. Die Wohnungsunternehmen (kommunale

² Siehe Artikel 22 Absatz 4 des Einigungsvertrages.

Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften) waren aufgefordert, 15% der Bestände zu privatisieren³.

Die Privatisierungsziele wurden durchweg nicht erreicht. Insbesondere ließen sich die genossenschaftlichen Bestände nur schwer privatisieren, oder es wurden nur geringe Anstrengungen unternommen, diese Wohnungen an ehemalige Mieter zu veräußern. Ohnehin ist es für Wohnungsgenossenschaften schwierig, von einer Privatisierung zu sprechen, da die Wohnungsgenossenschaften in Ostdeutschland bereits vor 1990 privatrechtliche Vereinigungsformen nach dem deutschen Genossenschaftsgesetz dargestellt hatten. Im Ergebnis konnten sich viele der Unternehmen nicht von den Altschulden befreien. Derzeit gibt es allerdings die Möglichkeit für Unternehmen, die bestimmte Kriterien (insb. hinsichtlich des Leerstandes) erfüllen, von den Altschulden befreit zu werden. Im Zuge dieser Entschuldung sind jedoch von den Unternehmen entsprechende Wohnungsbestände durch Abriss vom Markt zu nehmen. Weiter gehende Privatisierungsanstrengungen wurden und werden von der Politik derzeit nicht verfolgt.

II. Privatisierung in verschiedenen Formen

Ursprünglich war mit dem Erlass des Gesetzes zur Regelung der Altschulden die Vorstellung verknüpft, möglichst viele Wohnungsbestände an die dort wohnenden Mieter zu privatisieren⁴. Nachdem dies durchweg nicht erfolgreich vonstatten ging, wurden als Möglichkeit der Befreiung von den Altschulden auch sogenannte mieternahe Privatisierungsformen zugelassen. Es konnten also größere Wohnungsbestände an „Zwischenerwerber“ veräußert werden. Für die Privatisierungsaufgaben zur Regelung der Altschulden gibt die Tabelle 6 Auskunft. Demnach wurden bis Ende 1997 insgesamt 245 266 Wohnungen privatisiert.

Es lassen sich punktuell unterschiedliche Privatisierungen ehemals kommunaler Bestände beobachten.

Da ist zuerst die Privatisierung einzelner Wohnungen an die dort lebenden Mieter zu nennen, wie sie in der Ukraine dominierte. Allerdings trat für die Erwerber einer Wohnung in einem

³ Hierzu heißt es in § 5 Absatz 1 des Altschuldenhilfegesetzes: „Das Wohnungsunternehmen hat mindestens 15% seines zahlenmäßigen Wohnungsbestandes mit mindestens 15% seiner Wohnfläche zu privatisieren oder im Fall von Wohnungsgenossenschaften zu veräußern; dabei sind die Mieter zur Bildung individuellen Wohneigentums vorrangig zu berücksichtigen“.

Block ein grundsätzliches Problem dahingehend auf, dass die Qualität der Wohnung und der daraus resultierende Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf (auch etwa bei der Heizung) dem einzelnen Erwerber nicht bekannt sein konnten, so dass er diese zukünftigen Ausgaben schlecht voraus schätzen konnte.

Eine weitere verwendete Privatisierungsform ist die Gründung einer Mietergenossenschaft, also die Übernahme der Bestände durch eine von den Mietern gegründete Genossenschaft. Dies wurde fallweise probiert, jedoch bestanden hohe Hürden in der gemeinsamen Willensbildung in der Genossenschaft sowie in der Finanzierung.

Neuerdings ist eine neue Privatisierungsform hinzugetreten: der Verkauf kompletter kommunaler Wohnungsbestände an einen internationalen Investor. Zwar hatte es in Westdeutschland bereits einige Veräußerungen ehemals kommunaler Wohnungsbestände gegeben. Deutschlandweit ist der Trend allerdings erst in den letzten zwei Jahren spürbar geworden. So stiegen die Kaufpreise ausgedrückt im Vielfachen des Jahresnettomietetrages von ca. 10 im Jahr 2000 auf ca. 14-16 im Jahr 2005, wie eine Studie von Morgan Stanley⁵ herausstellt.

E. Die Behandlung der kommunal gebliebenen Bestände

Die Kommunen sind rechtlich für die Verwaltung der in ihrem Eigentum befindlichen Wohnungsbestände verantwortlich. Organisatorisch werden die Bestände weiterhin durch die kommunalen Wohnungsunternehmen bewirtschaftet. Spezielle zusätzliche Zweckgesellschaften sind nicht gegründet worden. Die Verwaltung durch die Kommune selbst, also durch eine Untereinheit der Stadtverwaltung, spielt eine unbedeutende Rolle.

Für die Utilities (Gas, Wasser und Abwasser, Strom, Abfall usw.) sind die Kommunen nur in allgemeiner Form zuständig, insoweit diese Aufgaben zur öffentlichen Daseinsvorsorge gehören und (noch) nicht privatisiert worden sind. Auch bei einer Privatisierung dieser Dienste sind die öffentlichen Belange in der Regel durch den Vertrag mit dem privaten Anbieter berücksichtigt worden. Was sich allerdings grundlegend geändert hat, ist die

⁴ Siehe vorangehende Fußnote.

⁵ Vgl. Morgan Stanley (2006), Investing in German Residential Property: A Guide to Key Sector Dynamics.

Zuständigkeit für die Versorgung im jeweiligen Wohnblock, einschließlich des Eintreibens der Gebühren. Darum kümmert sich nun nicht mehr das städtische Wohnungsamt, so wie in der Ukraine heute noch. Vielmehr würde eine entsprechende Anfrage eines Wohnungsbesitzers mit Hinweis auf den Versorger beantwortet, gleich ob dieser nun noch öffentlich oder schon privat ist. Alle diese Dienste sind inzwischen mit annähernd kostendeckenden Gebühren versehen ("Bepreisung"), und soweit hierdurch soziale Härten entstehen, werden sie durch personenbezogene Einkommensbeihilfen aufgefangen.

In den städtischen Wohngebieten hat sich dadurch in der Versorgung nicht viel geändert. Auf dem flachen Land jedoch und vor allem in Regionen mit viel Abwanderung und zunehmend dünner Besiedlung zeichnen sich in Ostdeutschland zunehmende Probleme ab. Die leitungsgebundenen Systeme werden bei geringer Zahl der Anschlüsse schwieriger zu bewirtschaften und dadurch sehr teuer, und auch andere Dienste, etwa im Gesundheits- oder Bildungssektor, müssen in Zukunft teilweise umgestellt werden, nicht zuletzt vielleicht auf mobile Dienste, wie man sie aus den ländlichen Regionen Skandinaviens kennt.

Was die Qualität des Wohnungsbestandes angeht, so hat sich in Ostdeutschland bereits gezeigt, dass über einen mittleren Zeitraum viele Wohnungen in den hier im Vordergrund stehenden DDR-Bauten, also insbesondere in den Großsiedlungen in Plattenbauweise, modernisiert werden konnten. Die zurückhaltende Privatisierung der Bestände erleichterte zugleich diese Modernisierungs- und Sanierungsentscheidungen, da diese nur vom Wohnungsunternehmen zu treffen waren und kein Mehrheitsbeschluss auf einer Eigentümerversammlung herbeizuführen war. In der Folge weisen die Wohnungen mittlerweile einen durchweg akzeptablen Modernisierungsstand auf, denn in rund 85% der Bestände sind mit Hilfe der staatlichen Förderbank KfW Investitionen vorgenommen worden.⁶ Bemerkenswert ist, dass die Wohnungsgenossenschaften die höchsten Modernisierungsquoten aufwiesen. Zurückführen lässt sich dies möglicherweise auf die stärkere Orientierung der Genossenschaftsvorstände an den Bedürfnissen der Mitglieder und auf den Wunsch, möglichst alle Mitglieder gleich (in diesem Falle hinsichtlich der Modernisierung) zu behandeln.

Mit Blick auf die kommunale Finanzsituation würde man an und für sich vermuten, dass der Übergang von einer chronisch defizitären Wohnungswirtschaft zu einer stärker marktlichen

das kommunale Budget entlastet. Soweit privatisiert wurde, sind die Wohnungen und der Gemeineigentumsanteil nicht mehr in kommunaler Verantwortung, und die Utilities tragen sich annähernd selbst. Im laufenden Haushalt einer Gemeinde müsste sich dies in niedrigeren Belastungen niederschlagen. Überdies können, wie die vollständige Veräußerung der kommunalen Wohnungsbestände der Stadt Dresden zeigt, in Regionen mit einigermaßen guten Mieten die Wohnungen auch privatisiert und damit der Vermögenshaushalt der Gemeinde aufge bessert werden.

In Deutschland wie in vielen anderen Ländern fühlt sich die öffentliche Hand verpflichtet, für Haushalte mit Marktzugangsproblemen, also sozial schwache oder schwer integrierbare Bevölkerungsgruppen, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Dazu wird in Deutschland überwiegend auf Belegungsrechte sowie das Wohngeld zurückgegriffen. In speziell geförderten Wohngebäuden erhält die Kommune das Recht, einen Haushalt einer solchen Wohnung zuzuweisen. In Zeiten des derzeitigen oftmals vorherrschenden Überangebotes sind jedoch immer weniger Wohnungsunternehmen bereit, geförderte Wohnungen zu errichten. Die Zahl der Belegungsrechte ist daher schwach rückläufig.

F. Das Sonderproblem des gemeinschaftlichen Eigentums-Anteils

I. Die ökonomische Problematik von gemeinschaftlichem Eigentum

Eine besondere Problematik in privatisierten Wohnblocks stellt, gleich ob im westlichen oder im Transformationsland, das gemeinschaftliche Eigentum dar. Weil dieses in der Ukraine noch ungeklärt und Gegenstand zahlreicher Beschwerden, aber auch Reformansätze ist, wird es hier etwas genauer betrachtet. Es reicht von der privaten Etagentür bis zum öffentlichen Bürgersteig und umfasst im Haus Haushülle und Dach, Treppenhaus, ggf. Fahrstuhl, sowie die gemeinsam genutzten Teile der Versorgungsleitungen, die Gemeinschaftsantennen usw. Außerhalb des Hauses gehören das Umgebungsgrundstück und eventuelle dortige Bauten und Anlagen einschließlich der gärtnerisch gestalteten Flächen dazu.

⁶ Vgl. Empirica (2000), Perspektiven des Wohnungsmarktes in Ostdeutschland, Studie im Auftrag der Deutsche Kreditbank AG, Berlin, S. 16-18.

Die besondere Problematik kann man ökonomisch so erklären, dass es sich um ein nicht-individuelles Gut handelt, denn für das individuelle Gut, hier die Eigentumswohnung, sorgt jeder von sich aus. Das gemeinschaftliche Eigentum hingegen ist ökonomisch gesprochen ein Gruppengut. Die Nutzung erfolgt durch alle Hausbewohner gemeinsam, und wenn der Eine es nutzt, ist die Nutzung durch die Anderen nicht eingeschränkt, d.h. es gibt keine Rivalität in der Nutzung, außer wenn es zur Überfüllung kommt. Dies bedeutet zugleich, dass die zusätzlichen Kosten einer einzelnen Nutzung in der Regel gleich Null sind, was beispielsweise für die Nutzung der Individualgüter Gas, Wasser oder Elektrizität offensichtlich nicht gilt. Die Zusatzkosten von Null sind ein Vorteil dieses Gruppengutes, aber die Tatsache, dass es kein Individualgut ist, bildet einen großen Nachteil, mit gravierenden Konsequenzen für seine Handhabung. Was der Einzelne nämlich in dieses gemeinschaftliche Eigentum investiert, indem er etwa das Treppenhaus säubert, die Hecke schneidet oder die Gemeinschaftsantenne reparieren lässt, kommt zugleich allen Anderen zugute, während der Aufwand in Form von Arbeitszeit oder Reparaturrechnung nur von ihm getragen wird.

Wie kann man nun dafür sorgen, dass das gemeinsame Eigentum erhalten, ggf. modernisiert wird usw.? In der Regel sind alle Wohnungseigentümer daran interessiert, dass dies geschieht. Aber diese Gruppengüter haben den großen Nachteil, dass der Einzelne so tun kann, als interessiere es ihn nicht, und verweigert die anteilige Zahlung. Er weiß nämlich, dass, wenn die Anderen finanzieren, er von der Verbesserung nicht ausgeschlossen werden kann. Oder soll man ihm verbieten, das Treppenhaus zu benutzen? Dieses sogenannte strategische Verhalten, das bei Gruppengütern aus egoistischer Perspektive naheliegt, kann man nun in verschiedener Weise behandeln. Bei einem privaten Verein mit einer gemeinschaftlichen Sportanlage wird man davon ausgehen, dass ein Nicht-Zahler aus dem Verein ausgeschlossen wird und diesen Sport halt nicht ausüben kann. Bei einem kleinen Wohnhaus mit vielleicht nur 3 oder 4 Wohnungseigentümern wird man vielleicht auf den sozialen Zwang vertrauen, doch wirkt dieser bei einem krassen Egoisten nicht. Schon hier wird man auf öffentlichen Zwang setzen in der Weise, dass eine gemeinschaftlichen Verwaltung dieses gemeinsamen Eigentums mit entsprechenden Pflichten und Rechten pflichtmäßig vorgeschrieben wird. Und bei einem großen Wohngebäude mit zahlreichen Wohnungen wird man in keinem Fall auf eine einvernehmliche freiwillige Lösung setzen können. Schon ein einziger die Zahlung verweigernder Eigentümer setzt dann ein Signal, dem viele andere folgen, weil sie sich sonst dumm vorkommen.

Diese Argumentation wurde hier so ausführlich dargestellt, weil sie auf ein Element des öffentlich ausgeübten Zwangs auch in einer sonst vielleicht völlig privatwirtschaftlichen Wohnungswirtschaft hinausläuft. Der Grund liegt in dem in der Finanzwissenschaft herausgearbeiteten Merkmal des öffentlichen Gutes, zu dem das Gruppengut einen Unterfall bildet⁷. Wenn dieses Merkmal vorliegt und ein Gut betrifft, das als wichtig angesehen wird, und das ist in der Wohnungswirtschaft zweifellos der Fall, so kommt man um einen staatlichen Eingriff nicht herum. Das bedeutet aber keineswegs, dass der Staat das Gut selbst bereitstellen muss, dass er also, wie in der Ukraine, weiterhin das gemeinsame Eigentum in kommunaler Hand behält und selbst auch verwaltet. Vielmehr reicht in diesem Fall, dass er eine Vorschrift erlässt, nach der das gemeinsame Eigentum durch die Wohnungseigentümer pflichtmäßig zu behandeln ist.

II. Die Regelungen in West- und in Ostdeutschland

In Deutschland sind die entsprechenden Vorschriften für das gemeinsame Eigentum in Wohnhäusern im Wohneigentumsgesetz (WEG) geregelt, das schon 1951 erlassen und 2004 zuletzt geändert worden ist. Hiernach sind die einzelnen „Wohnungseigentümer“ automatisch Mitglieder der entsprechenden „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“, und deren Auflösung kann kein einzelner Wohnungseigentümer verlangen (§§ 10 und 11 WEG). In diesem Gesetz sind die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers im Einzelnen geregelt. Zu den Pflichten gehört vor allem die ordnungsmäßige Verwaltung des „gemeinschaftlichen Eigentums“, die detailliert beschrieben ist (§ 21 WEG). Entschlüsse werden mit Mehrheit gefasst. Die Wohnungseigentümer können einen Vertrag mit gesonderten Klauseln schließen, der aber nicht gegen die Grundelemente dieser gesetzlichen Vorschriften verstoßen darf. Zur Verwaltung der Wohnungen und des gemeinschaftlichen Eigentums können die Wohnungseigentümer einen Verwalter einsetzen (§ 26 WEG), der längstens für fünf Jahre mit einfacher Mehrheit gewählt werden kann, eine wiederholte Bestellung ist jedoch zulässig.

Diese Regelungen sind insbesondere für größere Wohnhäuser von großer Bedeutung, weil sonst das gemeinsame Eigentum vernachlässigt wird, zum Schaden jedes einzelnen

⁷ Zum wissenschaftlichen Hintergrund vgl. einführend Zimmermann/Henke (2005), S. 48-55.

Wohnungseigentümers. Folglich musste nach dem Beitritt Ostdeutschlands 1990 bald geklärt werden, wie in dieser Hinsicht mit den bis dahin ausschließlich in öffentlicher oder genossenschaftlicher Hand befindlichen großen Wohnhäusern verfahren werden sollte, denn die Vorschriften galten nunmehr in beiden Teilen Deutschlands.

Was Wohnumfeld und Segregationsprozesse angeht, hat sich in den vergangenen Jahren an Einzelfällen gezeigt, dass die Probleme eine gleichmäßige Entwicklung der einzelnen Stadtquartiere teilweise abgefangen werden konnten. Dadurch kommt es zu keinem großen Gefälle hinsichtlich der Wohnungsqualität zwischen den Quartieren, und Segregationsprozesse werden gemildert. Dennoch blieben bestimmte problematische Entwicklungen im Wohnumfeld nicht aus. Dies zeigte sich in Ostdeutschland in besonderem Maße darin, dass die modernisierten Plattenbauwohnungen an einzelnen Standorten eine hohe Attraktivität besaßen und von den Bewohnern auch deutlich den modernisierten Altbauwohnungen in den Innenstädten vorgezogen werden (so etwa in Chemnitz, Wurzen, Weißenfels). Als Gründe dafür lassen sich oftmals anführen: Die Randlage der Siedlung erlaubt den Zugang zu Grünflächen, es ergibt sich eine relativ ruhige Lage (Verkehr), Garagen- und Parkplätze stehen zur Verfügung, Plattenbauwohnungen sind mit ihrem kompakten Grundriss in der Regel energetisch günstiger als Altbauwohnungen, und nicht zuletzt sind die modernisierten Plattenbauwohnungen aufgrund deutlich niedrigerer Modernisierungskosten oftmals günstiger als modernisierte Altbauwohnungen. In der Folge verfestigen sich hohe Leerstände in den Innenstädten, die dortigen Quartiere bleiben wenig attraktiv, und es kommt zum Abriss von zum Teil denkmalgeschützten Altbauten.

G. Ein Spezialaspekt: Die Erhöhung der Energie-Effizienz im Rahmen der Wohnungsmodernisierung

Nach der deutschen Wiedervereinigung bestand nach einer Bestandaufnahme des Zustands der DDR-Wohnungsbestände (aber auch der innerstädtischen Altbaubestände) der Wunsch, diese Bestände möglichst schnell zu sanieren. Dabei standen zum einen Qualitätsverbesserungen (technische Ausstattung, Bäder etc.) im Vordergrund. Zum anderen bestand der Wunsch, die energetisch sehr schlecht ausgestatteten Bestände hinsichtlich des Energieverbrauches zu sanieren; hierfür wurde ein besonderer Anreiz durch die Gesetzgebung

des Bundes (Wärmeschutzverordnung, Energie-Einsparverordnung) gesetzt, die insbesondere auch Grenzwerte für den Energiebedarf von Wohngebäuden festlegte.

Als wesentliche Elemente der Sanierung und auch am wirkungsvollsten für die gleichzeitige energetische Verbesserung waren die Dämmung der Fassaden und das Ersetzen der bisherigen Fenster durch besser isolierende Fenster. Es zeigte sich, dass eine relativ strukturlose Fassade, wie sie für die meisten **Plattenbaubestände** kennzeichnend war, für eine solche Modernisierung am ehesten zuträglich war. Für die Sanierung wurden spezielle Forschungsaufträge ausgelobt, deren Aufgabe es war, eine besonders günstige und effiziente Form der Sanierung und Modernisierung für die Plattenbauten auszuarbeiten. Aus diesen Forschungsarbeiten und den ersten Pilotprojekten entstanden Handbücher und Standards zur Modernisierung der jeweiligen Plattenbau-Typen. Die Information und das Wissen um die energetische Sanierung wurden dann über Energieberatungsstellen den interessierten Gruppen zur Verfügung gestellt. Die Kosten der Sanierung konnten auf diese Weise niedrig gehalten werden, da nun für Wohnblocks der einzelnen Bau-Serien erprobte Standards und Vorgehensweisen vorlagen und nicht jedes ausführende Unternehmen mögliche Sanierungsformen neu erfinden musste. Die Sanierungsträger konnten die so gewonnenen Erkenntnisse nutzen und entsprechende Größenvorteile realisieren. Wichtig war auch, dass die Vorgaben nicht als feste Norm festgelegt wurden, von der man nicht abweichen durfte. Vielmehr konnten auch weitere Verbesserungen bei der Sanierung durch besonders geschickte Unternehmen umgesetzt werden, die dann Eingang in die Standards finden konnten.

Laut einer Studie des IEMB⁸ konnte am Beispiel eines fünfgeschossigen Plattenbaus aus dem Jahr 1986 (Wohnungsbauserie 70) folgende Einsparung nachgewiesen werden: Bereits durch Einbau von Thermostatventilen und einer verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung wurden im Jahr 1994 gegenüber dem Jahr 1993 ein Einspareffekt von 12% erzielt. In den Jahren 1994 und 1995 wurde der bauliche Wärmeschutz der Keller- und der oberen Geschossdecke verbessert, ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht sowie die Fenster erneuert. Dadurch sank der Heizenergieverbrauch gegenüber dem Jahr 1994 nochmals um 46%, insgesamt konnte also eine Einsparung von 51% gegenüber dem Ursprungsjahr 1993 erzielt werden. Generell konnte über alle Gebäudetypen selbst bei Gebäuden neueren Datums

⁸ Institut für Erhaltung und Modernisierung von Bauwerken e.V., Berlin.

der Heizungsenergieverbrauch pro Jahr um 45 bis 65% gesenkt werden und der Energiebedarf zur Warmwasseraufbereitung um 20 bis 45%.

Die Kosten der Sanierung beliefen sich laut der Studie des IEMB von ca. 50 bis 200 Euro/qm Wohnfläche für reine Instandsetzung (Schadensbehebung und Mängelbeseitigung) über ca. 150 bis 375 Euro/qm Wohnfläche für Teilmodernisierung (vorrangig der Gemeinschaftsanlagen) bis hin zu ca. 300 bis 600 Euro/qm Wohnfläche für eine umfassende Modernisierung. Für die Angabe der Kosten ist zu berücksichtigen, dass diese sich auf die in den 1990er Jahren herrschenden Lohn- und Materialkosten in Deutschland beziehen.

Für die Organisation der Sanierung und insbesondere auch der energetischen Verbesserung war es von Vorteil, dass gerade die Plattenbaubestände zumeist (noch) nicht privatisiert waren, sondern nur einem Eigentümer, also der Kommune oder einer Genossenschaft, gehörten. Solche grundlegende Sanierung kann man nicht getrennt für einzelne Wohnungen durchführen. Sie betrifft insbesondere die gemeinschaftlichen Elemente des Gebäudes und der Außenanlagen, und über diese konnte dementsprechend der eine Eigentümer autonom entscheiden. Daher wird eine Sanierung schon unter dieser Perspektive in der Ukraine schwieriger durchzuführen sein.

Die oben skizzierte Vorgehensweise der Modernisierung von Plattenbauten führte im Vergleich zu den sehr viel differenzierteren **Altbaubeständen** zu niedrigen Sanierungs- und Modernisierungskosten. Die Modernisierung der Altbaubestände gestaltete sich oftmals technisch bedeutend schwieriger und unter Kostengesichtspunkten aufwendiger.

Die **Finanzierung** der Modernisierungstätigkeit wurde im wesentlichen über zwei Wege sichergestellt: Zum einen konnten Steuererleichterungen in Anspruch genommen werden und zum zweiten wurde über die staatliche Förderbank KfW zwei Wohnraummodernisierungsprogramme aufgelegt. In diesen wurden bestimmte staatliche Mittel als Kredite zur Verfügung gestellt und über die jeweiligen Banken vor Ort an die Wohnungsunternehmen ausgereicht. Die Anwendbarkeit eines solchen Finanzierungsmodells müsste für die Ukraine jedoch noch genauer geprüft werden.

H. Erste Folgerungen für die Ukraine

I. Einzelne Erfahrungen aus Ostdeutschland

Sanierungen sind in Ostdeutschland in großem Stil vorgenommen worden und auf Basis von ausgeklügelten Sanierungskonzepten, die in der Folge zu einer standardisierten und kostengünstigen Sanierung geführt haben. Soweit hier auf die ukrainischen Bestände anwendbare Erkenntnisse vorliegen, sollten sie genutzt werden, um das Wissen um eine effiziente Modernisierung und Sanierung zu nutzen.

In Ostdeutschland sind die **Privatisierungen** nur bedingt zu einem Erfolg geworden; der Großteil der Bestände befindet sich nach wie vor in den Händen kommunaler Wohnungsunternehmen bzw. der Wohnungsgenossenschaften. Jedoch haben Privatisierungen jeweils zu Teileigentum nach WEG geführt, so dass auch die Gemeinschaftseinrichtungen mit privatisiert worden sind. Aufgetreten sind vereinzelt Investoren, welche größere Bestände aufgekauft haben (z. B. Lone Star Funds) und diese erfolgreich bewirtschaften. Bei einer Privatisierung speziell an die Mieter stellt sich die Frage, wie eine spätere Sanierung und die Effizienzsteigerung im energetischen Bereich vonstatten gehen soll. Insbesondere: Wie sollen die dafür nötigen Investitionsmittel aufgebracht werden? Haben die Mieter-Eigentümer ausreichend Finanzkapital zur Verfügung, um die Effizienzsteigerung gleichsam vorzufinanzieren? Gibt es ausreichend öffentliche Förderbanken oder auch ausländische Kreditgeber?

Es zeigt sich, dass die relativ **großen Wohnungsunternehmen** ihre Bestände zum Teil sehr erfolgreich und kostengünstig bewirtschaften können. Große Einheiten verbunden mit Standardisierungen im technischen Bereich helfen Größenvorteile zu realisieren. Des Weiteren stehen Großvermietern bessere Finanzierungsbedingungen zur Verfügung. Hier stellt sich die Frage, wie diese Vorteile in der Bewirtschaftung in der Ukraine genutzt werden können, ohne zugleich die Bewohner der Häuser zu übergehen.

Die frühzeitige und intensive **Investition in den Wohnungsbestand** hat den ostdeutschen Wohnungsgenossenschaften eine in der Regel deutlich niedrigere Leerstandsquote beschert.

Begründen lässt sich dies mit einer Orientierung an den Bedürfnissen der Mitglieder, verbunden mit zum Teil besseren Lagen (Ortsrandlage).

Soziale Probleme und Segregation traten in Ostdeutschland dann in geringerem Maße auf, wenn die Stadtquartiere einer Stadt ungefähr gleichmäßig entwickelt wurden, so dass es nicht zu einem Gefälle in der Wohnqualität kam. Jedoch ist eine solche gleichmäßige Entwicklung am ehesten mit kommunalen Wohnungsunternehmen zu leisten; private Eigentümer müssten in einen solchen Prozess möglicherweise auch gegen ihre Interessen eingebunden werden können. Hier bieten sich ggf. Modernisierungs- und Sanierungsaufgaben für Erwerber an.

II. Das Sonderproblem des nicht privatisierten Gemeinschaftseigentums

In der Ukraine wurde bei der Privatisierung das Eigentum an der Wohnung (bis zur Wohnungstür) vom Eigentum der Gemeinschaftseinrichtungen wie Flure, Hauseingänge, Heizräume, Kellerräume, Gemeinschaftsräume usw. getrennt behandelt. Letztere gehören zwar nach dem Privatisierungsgesetz (§10, Nr. 2) ebenfalls den Wohnungseigentümern, aber de facto blieben sie in der Verfügung der Kommune, weil die neuen Eigentümer dies nicht anders wussten oder die neue und unbewusste Verantwortung scheuten. In der Ukraine hat daher der Wohneigentümer die Vorstellung, dass sich nur die eigentliche Wohnung in seinem Eigentum befindet. Folglich interessiert ihn vor allem nur deren Zustand, und er wird nur in die Wohnung investieren und nur soweit, wie dies abgeschlossen möglich ist.

Bei allen anderen Elementen, vom Flur bis zum Wohnhausumfeld, wird sich der Eigentümer höchstwahrscheinlich als Trittbrettfahrer (insbesondere im Hinblick auf die Kostenübernahme) verhalten. Wie aber kann dann beispielsweise eine Heizungsanlage des gesamten Gebäudes renoviert werden? Wer wird die Kosten dafür tragen? Wer darf den Nutzen daraus ziehen? Wenn Gemeinschaftseinrichtungen nicht hinreichend gepflegt werden, so besteht die Gefahr, dass die Einschätzung des Gebäudes absinkt („negativer Haustüreffekt“), eventuell soziale Brennpunkte entstehen usw.

Diese Problematik hat es in Deutschland aufgrund des Wohneigentumsgesetzes oder wegen des Vorhandenseins eines Großvermieters (und sei es auch die Genossenschaft der dort Wohnenden) nicht gegeben. Für sie gibt es im Prinzip zwei Lösungen:

Die eine Lösung dominiert in der Ukraine. Hier ist für alles außerhalb der Wohnung, also für das Gebäudemanagement, die öffentliche Verwaltung, genauer das kommunale Wohnungsamt (ZhEK), verantwortlich. Es kann die entsprechenden Dienste, Investitionsentscheidungen usw. entweder selbst leisten, was derzeit überwiegend der Fall ist. Oder es kann ein privates Unternehmen mit dem Gebäudemanagement beauftragen, das dann die Einnahmen von den Eigentümern verwaltet, die Organisation der Dienste leistet und eventuell Schritte zur Sanierung und energetischen Effizienzsteigerung unternimmt. Die Lösung ist in beiden Varianten unter ökonomischen Anreizaspekten ungünstig, weil die Hauseigentümer an diesen Vorgängen nur als Konsumenten beteiligt sind und die Eigentümer-Initiative nicht genutzt wird, obwohl es nach dem Gesetz um deren Gemeineigentum geht.

Die zweite ganz andere Lösung basiert auf den Rechten, Pflichten und Anreizen des Eigentümers. In Deutschland sind die Rechte und Pflichten im Wohneigentumsgesetz (WEG) genau geregelt, auch die Möglichkeit, zur Durchführung des Gebäudemanagements einen Verwalter zu beauftragen. Als Folge hat sich ein funktionierender Markt für Gebäudeverwaltung und Gebäudemanagement gebildet. Wenn man in der Ukraine diesen Weg verstärkt verfolgen will, sind zunächst die richtigen Objekte ins Auge zu fassen. Sicherlich ist eine funktionierende Eigentümergemeinschaft in einem elfgeschossigen Haus mit 1000 Bewohnern und über 300 Wohnungen besonders schwierig zu organisieren⁹. Eher eignen sich Gebäude mit bis zu 5 oder 6 Geschossen dafür. Die Schwierigkeiten liegen zum einen bei der Information. Die Eigentümer wissen nicht, was bei der Übernahme der Verantwortung auf sie zukommt. Zum anderen muss eine rechtlich einwandfreie Organisationsform gefunden werden, die einerseits möglichst einfach ist (und beispielsweise Notariatsbesuche aller Eigentümer überflüssig macht) und andererseits erlaubt, dass Verträge mit Dienstleistern oder einer privaten Gebäudemanagement-Firma geschlossen und die Gebühren der Bewohner eingetrieben werden können.

Hier sind in der Ukraine viele Reformschritte erforderlich, aber sie lohnen sich, weil hier offenbar eines der großen Probleme der kommunalen Wohnungswirtschaft liegt.

⁹ Vgl. hierzu und zu den vorherigen Ausführungen Libman, A., Wohnungswirtschaftsreform in Russland und Kasachstan: Verwaltung von Wohnhäusern mit mehreren Wohnungen, Beiträge zur Politikberatung, Kyjiv, Mai 2006 (liegt in deutsch und ukrainisch vor).

Literatur

- Brunner, D., vorauss. 2006, Theorie und Politik des Wohnungsmarktes: Eine Untersuchung am Beispiel des ostdeutschen Wohnungsmarktes unter besonderer Berücksichtigung von Wohnungsgenossenschaften, Dissertation, erscheint voraussichtlich 2006.
- BBR, 2004, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2004, Wohnungsmärkte in Deutschland, Ausgabe 2004, Bonn.
- BBR, 2005, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Raumordnungsbericht 2005, Bonn.
- Empirica, 2000, Perspektiven des Wohnungsmarktes in Ostdeutschland, Studie im Auftrag der Deutsche Kreditbank AG, Berlin.
- GdW, 2005, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2005/2006, Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW, Berlin.
- ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, 2003, ifo-Schnelldienst, 56. Jg., Nr. 2/2003, München.
- Kommission, 2000, Kommission „Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern“, Bericht der Kommission, im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.
- Libman, A., Wohnungswirtschaftsreform in Russland und Kasachstan: Verwaltung von Wohnhäusern mit mehreren Wohnungen, Beiträge zur Politikberatung, Kyjiv, Mai 2006 (liegt in deutsch und ukrainisch vor).
- Morgan Stanley (2006), Investing in German Residential Property: A Guide to Key Sector Dynamics.
- Plesse, H., 1999, Wohnungsprivatisierung in den neuen Bundesländern, Berlin.
- Statistisches Amt der DDR, 1990, Statistisches Jahrbuch der DDR '90, 35. Jg. Rewi, Berlin.
- Statistisches Bundesamt, 1998, Statistisches Jahrbuch 1998 für die Bundesrepublik Deutschland, Wiesbaden.
- Zimmermann, H., und Henke, K.-D., Finanzwissenschaft, 9. Auflage, München 2005.

Anhang

Abkürzungen

AHG	Altschuldenhilfegesetz
AWG	Arbeiterwohnungsgenossenschaft
DDR	Deutsche Demokratische Republik
GWG	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft
ZhEK	Abkürzung für das ukrainische kommunale Wohnungsamt
VEB	Volkseigener Betrieb
WEG	Wohneigentumsgesetz

Tabellen

Tabelle 1: Basisdaten, Wohnungen und Wohneigentum in Deutschland

	Deutschland	Alte Bundesländer	Neue Bundesländer absolut	%-Anteil an Deutschland
Bevölkerung (in Tsd)				
Anzahl 1992	80 594	64 865	15 730	19,5
dto. 2004	82 501	69 068	13 433	19,4
Haushalte (inTsd)				
Anzahl 1999	38 109,6	29 876,9	8 232,7	21,6
dto. 2004	38 580,1	30 352,1	8 228,0	21,3
Fläche				
qkm 2004	357 045,64	249 356,46	107 689,18	30,2
Dichte 2004 (Einwohner/qkm)	231	277	125	
Wohnungen				
Anzahl 1994	35 370 790	28 412 816	6 957 974	19,7
dto. 2004	39 362 909	31 651 967	7 710 942	19,6
je 1000 Einwohner 1994	434	430	448	
dto. 2004	477	467	524	
Wohnfläche				
je Wohnung 1994	83,5	86,9	69,5	
dto. 2004	85,6	88,8	72,4	
je Einwohner 1994	36,2	37,4	31,1	
dto. 2004	40,8	41,5	37,9	
Wohneigentum				
Anteil 1993	38,7	41,6	26,3	
Anteil 2002	42,2	44,1	33,8	

Tabelle 2: Gebäudetyp der Wohnhäuser in Deutschland

	Deutschland	Alte Bundesländer	Neue Bundes- absolut	-länder %-Anteil an Deutschland
Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen				
Wohnungen 1994	18 802 886	14 312 249	4 490 637	23,9
dto. 2004	20 653 272	15 868 799	4 784 473	23,2
Wohnfläche in 1000 qm 1994	1 233 200	967 661	265 539	21,5
dto. 2004	1 373 229	1 085 451	287 768	21,0
Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern Anteil 2001 in %				
insgesamt	45,9	.	32,2	
Kernstädte	19,6	.	10,6	
Verdichtete Umlandkreise	57,5	.	42,3	
Ländl. Kreise	61,8	.	48,4	

Tabelle 3: Wohnungsunternehmen in Deutschland¹⁰

	Deutschland	Alte Bundesländer	Neue Bundes-	-länder
			absolut	%-Anteil an Deutschland
Typ des Wohnungsunternehmens 2004				
Wohnungsgenossenschaften				
- Anzahl Unternehmen	1 853	1 137	716	38,6
- Bewirtschaftete Wohnungen	2 269 906	.	.	.
kommunale Unternehmen ¹¹				
- Anzahl Unter.	1 010	577	433	42,9
- Bewirtschaftete Wohnungen	3 765 786	.	.	.
Sonstige Untern.				
- Anzahl Unternehmen	28	25	3	10,7
- Bewirtschaftete Wohnungen	34 717	.	.	.
Gesamt				
- Anzahl Unternehmen	2 981	1 739	1 152	38,6
- Bewirtschaftete Wohnungen	6 070 409	3 638 568	2 431 841	40,1

Quellen für Tabellen 1-3:

Statistisches Bundesamt, 1998, S. 45.

GdW (2005), S. 177, 183, 187, 188

BBR (2004), S. 51, 80.

¹⁰ Die Tabelle weist die im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) zusammengefassten Unternehmen aus. Nahezu alle Wohnungsgenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen sind Mitglied eines regionalen Verbandes, der wiederum Mitglied des GdW ist.

¹¹ Neben den kommunalen Unternehmen werden hier auch andere in der Rechtsform der Kapitalgesellschaft betriebene Unternehmen aufgeführt, die nicht in kommunaler Hand sind (bspw. industrieverbunden, kirchlich). Diese stellen jedoch nur einen geringen Anteil dar.

Tabelle 4: Wohneigentumsquoten in einigen Ländern Europas, Jahr 2005 in % aller Wohnungen

Transformationsländer	
Ukraine	88,0
Ungarn	89,0
Polen	75,0
Slowakei	56,0
Andere Länder	
Schweiz	37,0
Deutschland	42,0
Dänemark	53,5
Irland	83,0
Norwegen	85,5
Spanien	87,0

Quellen: ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, 2003, S. 17.- Ukraine: Bau-Portal, Internet (document.org.ua) vom 11.5.2006, Stand 1.1.2006.

Tabelle 5: Wohnungsbestand nach Eigentumsform in der DDR

	Volkseigen	Anteil in %	Genossensch.	Anteil in %	Privat/Sonstige	Anteil in %	Gesamt
1971	1 698 101	28,0	596 231	9,8	3 762 700	62,1	6 057 032
1981	2 447 182	37,3	974 635	14,9	3 140 650	47,9	6 562 467
1989	2 889 348	41,4	1 230 445	17,6	2 882 746	41,2	7 002 549

Quelle: Eigene Darstellung der Zahlen aus: Statistisches Amt der DDR (1990).

Tabelle 6: Stand der Privatisierungsmaßnahmen in Ostdeutschland nach dem AHG zum Jahresende 1997

	gesamt	davon		
		Kommunale Unternehmen	Kommunen	Genossenschaften
Priv. Verpflichtung in Wohnungen	358 497	214 054	16 641	127 802
Privatisierungsstand	245 266	162 319	15 346	67 601
Erfolgsquote in %	68,4	75,8	92,2	52,9

Quelle: Plesse (1999).

Tabelle 7: Wohnungsbestand und Wohnungsleerstände in Ostdeutschland nach Gebäudetypen in Ostdeutschland 2002

	Wohnungen (in 1000)	Anteil am Bestand (%)	Leerstand (in 1000)	Leerstands quote (%)
Ein- und Zweifamilienhäuser	2 691	35,3	181	6,7
Klein- und vorstädtische Wohnungen	867	11,3	202	23,3
Innerstädtische Geschosswohnungen	818	10,7	220	26,9
DDR-Wohnungsbau	2 351	30,8	369	15,7
Neugebaute Geschosswohnungen	550	7,2	65	11,8
Sonstige	355	4,7	45	12,6
Gesamt	7 638	100	1 100	14,4

Quelle: Brunner, D. (2006) mit Daten des Statistischen Bundesamtes (Mikrozensus-Zusatzerhebung 2002) und der Abgrenzung aus Kommission (2000).

Liste
der zuvor erstellten "Beiträge zur Politikberatung"
jeweils deutsch und ukrainisch verfügbar

Die Beiträge sind erhältlich durch eine Email-Anfrage unter: regpol@thales-is.kiev.ua

- | | |
|--|----------------|
| 1. Ökonomische Aspekte einer Territorialreform in der Ukraine (H. Zimmermann) | Januar 2004 |
| 2. Regionaler Ausgleich versus Wachstum - eine Balance finden (H. Zimmermann) | Januar 2004 |
| 3. Wirtschaftsförderung in wachstumsschwachen Regionen: Grundsatzfragen und internationale Erfahrung (H. Zimmermann) | März 2004 |
| 4. Ausführungen zum System der interbudgetären Transfers in der Ukraine (H. Zimmermann) | Juli 2004 |
| 5. Ansätze zur "Stärkung der Stärken" einer Region in der Ukraine (H. Zimmermann) | September 2004 |
| 6. Regionalstruktur und Regionalpolitik in der Ukraine unter EU-Aspekten (H. Zimmermann) | November 2004 |
| 7. Ökonomische Aspekte einer Territorialreform in der Ukraine, 2. Aufl. (H. Zimmermann) | Juli 2005 |
| 8. Kurzexpertisen zu ausgewählten Grundsatz-Dokumenten einer Verwaltungs- und Territorialreform in der Ukraine (W. Stock: Verwaltungsreform und Reform der zentralen Exekutive. - H. Zimmermann: Zu Staatsaufbau und Territorialreform in der Ukraine) | August 2005 |
| 9. Aspekte der Neuverteilung der Aufgaben zwischen den drei Ebenen (H. Zimmermann) | Dezember 2005 |
| 10. In welchen Regionen entsteht das nationale Wachstum? (H. Zimmermann) | Dezember 2005 |