

A close-up photograph of a single perforated brick, showing its reddish-brown color and the grid of rectangular holes. The brick is in sharp focus, while the background is blurred, showing more bricks and a person in a blue shirt.

**Was die
Wohnungswirtschaft
für den Wiederaufbau
von Wohnraum in der
Ukraine tun kann**

Der Krieg in der Ukraine hat zu immensen Zerstörungen des Wohnraums geführt. Der ukrainische Wohnraumbestand fällt zudem insbesondere in energetischer Hinsicht weit hinter westlichen Standards zurück. Der Wohnungsmarkt in der Ukraine besteht nahezu ausnahmslos aus Eigentümergeinschaft, die nicht über die Mittel und Kompetenzen für einen Wiederaufbau verfügen. Internationale Finanzgeber haben zudem bereits signalisiert, dass sie für die Eigentümergeinschaften keine Mittel zur Verfügung stellen werden. Sie favorisieren kommunale und genossenschaftliche Lösungen, die bezahlbare Mietwohnungen in größerem Umfang anbieten können. Diese Strukturen müssen erst noch geschaffen werden, für die jedoch das qualifizierte Personal fehlt.

Insgesamt wurden in Deutschland über 1 Millionen Ukrainerinnen und Ukrainer aufgenommen, von denen im Dezember 2022 rund 600.000 arbeitslos oder arbeitssuchend gemeldet waren. Sie bilden das Potenzial für die Wohnungswirtschaft, aktiv beim Wiederaufbau in der Ukraine mitzuwirken. Dies kann erfolgen durch die Qualifizierung

von Fachkräften für das Management kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen und die Beratung der neuen Gesellschaften in der Aufbauphase.

Dazu möchten wir gemeinsam Weiterbildungsprogramme und -partnerschaften entwickeln, bei denen die Teilnehmenden in Wohnungsunternehmen und -genossenschaften arbeiten und parallel eine Weiterbildung erhalten. Bei der Konzeption wird berücksichtigt, dass sich ein Teil der ausgebildeten Ukrainerinnen und Ukrainer gegen eine Rückkehr entscheiden wird – Studien belegen das. In diesem Fall würde die deutsche Wohnungswirtschaft von der Ausbildung der zusätzlichen Fachkräfte profitieren. Ein Weg zur Vernetzung der deutschen Wohnungswirtschaft mit entstehenden ukrainischen Unternehmen können u.a. die aktuell 152 deutsch-ukrainischen Städtepartnerschaften sein.

Bitte nehmen Sie über den QR-Code Kontakt zu uns auf, wenn Sie Interesse an einer konkreten Mitarbeit haben oder nur weitergehende Informationen wünschen. Oder Sie rufen uns einfach an.

Maßgeschneidertes Programm

Ziel ist es, die Teilnehmenden zu befähigen,

- eine Zusatzqualifikation „Ökonom/in Wohnungswirtschaft“ zu erwerben und fit zu sein für eine Beschäftigung in der Wohnungswirtschaft.
- eine Tätigkeit in deutschen Wohnungsunternehmen auszuüben, sodass sie prädestiniert sind, die Begleitung von Unternehmens- und Städtepartnerschaften im Themenfeld Wohnen zu übernehmen.
- die Gründung und das Management von neuen Akteuren des Wohnraums in der Ukraine durchzuführen bzw. zu begleiten.

Das Programm der EBZ Business School

- Dauer: 12 Monate
- Umfang: 10-14 Module à 5-6 Unterrichtstage
- Studienform: 70% Online, 30% Präsenz in Bochum (NRW)
- Sprachanforderung: Deutsch B2
- Voraussetzungen: Hochschulabschluss jeder Fachrichtung

Neue Chance für Ukrainerin an der EBZ Business School



Nadiia Dudkina lebt seit Mai 2022 in Deutschland und arbeitet bei der Städtischen Wohnungsgesellschaft Friedrichshafen. Dank des Engagements ihres Arbeitgebers und eines Stipendiums der EBZ Business School beginnt sie zum Wintersemester 2023/2024 ein Studium zum B.A. Digitalisierung und Immobilienmanagement.

„Eigentlich wollte ich nach Bayern“, sagt Nadiia Dudkina. Deutschland kannte die Ukrainerin bereits von Aufenthalten auf Rügen und in der Nähe von Kiel. Doch Bilder von Schloss Neuschwanstein hatten es ihr angetan. In ihrer Heimatstadt arbeitete die 28-Jährige als Lehrerin für Deutsch und Englisch an einer Privatschule. „Am zweiten Tag des Kriegs bekamen wir eine E-Mail, in der stand, dass nicht klar sei, wie lange wir noch Arbeit hätten“, erinnert sie sich. Mitte Mai fasste sie den Entschluss, nach Deutschland zu fliehen und reiste mit dem Zug über Warschau und Wien nach Bayern. Ihre Oma, die Mutter und der 19-jährige Bruder blieben in der Ukraine.

Sie hatte da bereits die Zusage für eine Wohnung in Lindau und eine Arbeitsstelle als Kellnerin. „Das war eine harte Arbeit“, blickt sie zurück. „Doch auf einmal wurde ich ins Rathaus von Friedrichshafen zu einem Kennenlerngespräch eingeladen“, erzählt sie und fügt hinzu: „Das war wie Zauberei.“

Zauberei nicht ganz, aber großer Zufall allemal, weiß Jürgen Schipek, Geschäftsführer der Städtischen Wohnungsgesellschaft Friedrichshafen. Denn die Stadt Friedrichshafen beschäftigt seit Kriegsbeginn eine Firmenlotsin für ukrainische Geflüchtete. Bei einer Ausflugsfahrt auf dem Bodensee fiel eben dieser Mitarbeiterin Nadiia Dudkina auf, und so nahmen die Dinge ihren Lauf.

„Wir haben Frau Dudkina zunächst als Assistenz eingestellt, damit sie die Branche kennenlernt“, berichtet Schipek. „Sie hat richtig Gas gegeben“, lobt er.

Aber ist es nicht riskant, jemanden ohne immobilienwirtschaftliches Vorwissen an die EBZ Business School zu schicken? „Unternehmerisch finde ich diese Entscheidung clever und konsequent“, ist Jürgen Schipek überzeugt und sieht sich durch seine Erfahrungen bestätigt: „Wir haben inzwischen mehr als zehn Menschen aus der Ukraine beschäftigt, mit denen wir allesamt gute Erfahrungen gemacht haben.“

Klaus Leuchtmann, Vorstand des EBZ, sieht das Modell, das Jürgen Schipek in Friedrichshafen für sein Unternehmen entwickelt hat, als vorbildhaft an. „Wenn wir 100 Ukrainerinnen und Ukrainer in deutschen Wohnungsunternehmen ausbilden und nur die Hälfte von ihnen kehrt nach dem Krieg zurück, haben wir einen wertvollen Beitrag geleistet, um hier den Fachkräftemangel zu beheben und in der Ukraine das nötige Wissen zu implementieren, das beim Aufbau wohnungswirtschaftlicher Strukturen benötigt wird.“

” Interview zum Wohnungsbau in der Ukraine: „Der deutsche Mietmarkt ist ein Vorbild“

Die ukrainische Stadtforscherin **Yuliia Popova** floh nach dem Überfall Russlands auf die Ukraine nach Deutschland und forschte an der Rheinland-Pfälzischen Technischen Universität Kaiserslautern-Landau zum deutschen Modell kommunaler Wohnungsunternehmen und dessen Übertragbarkeit auf die Ukraine.

Wie sehen die Eigentumsverhältnisse in Bezug auf Wohnungen in der Ukraine aus?

Yuliia Popova: Die Ukraine ist ein Land der Haus- und Wohnungseigentümer. Nirgends in Europa ist die Quote an Wohnungseigentum so hoch. Nach dem Zusammenbruch der Sowjetunion fand ab 1992 eine Massenprivatisierung statt. 2013 haben nach offiziellen Zahlen 94 Prozent der Bevölkerung in privaten Wohnungen gelebt. Im Oktober 2022 waren es laut einer nicht-repräsentativen Studie schätzungsweise 76 Prozent, aber diese Zahlen sind wenig aussagekräftig.

Warum? Gibt es keinen Mietmarkt?

Popova: Der Mietmarkt ist weder geschützt noch reguliert noch steuerlich erfasst. Viele Wohnungen werden unter der Hand vermietet, und es gibt keine Zahlen darüber, wie viele Menschen Miete bezahlen und wie hoch die Mieten sind.

Wer kümmert sich um die Immobilien?

Die Eigentümer selbst?

Popova: Ein Teil der Häuser wird durch Eigentümergemeinschaften verwaltet. Davon gibt es 27.010 für WEG in der Ukraine ohne die vorübergehend besetzten Landesteile. Dem gegenüber stehen aber 180.000 Mehrfamilienhäuser insgesamt. Der größte Teil der Mehrfamilienhäuser wird weiter von kommunalen Verwaltungen oder von den Eigentümergemeinschaften selbst verwaltet. Es gibt kaum professionelle Verwaltungsunternehmen.

Wie ist der Zustand der Bausubstanz?

Popova: Die Verwaltung der Häuser ist sehr schlecht. Es gibt so gut wie keine Renovierungen, und die Energieeffizienz ist sehr niedrig. Immerhin sind mehr als 80 Prozent der Häuser in der Ukraine vor 1990 gebaut worden.



Welchen Einfluss haben Zerstörungen durch den Krieg?

Popova: Im Jahr 2022 haben wir geschätzt 135.000 bis 817.000 beschädigte oder zerstörte Gebäude. Allein in Charkiw sind 5000 Häuser beschädigt, 500 davon irreparabel. Durch diese Zerstörungen und auch durch Flucht aus den vorübergehend besetzten Gebieten leben rund 5,4 Millionen Binnenflüchtlinge in der Ukraine, die dringend Wohnraum benötigen.

Wie reagiert der Staat darauf?

Popova: Es wurde ein Gesetz über Entschädigungen für zerstörtes Eigentum verabschiedet. Aber die Durchführung ist noch nicht definiert. Auch der zeitliche Rahmen steht noch nicht fest. 53 Prozent der Binnenflüchtlinge haben nun Wohnungen gemietet, bekommen aber keine Unterstützung bei der Miete. Gemäß aktueller Forschung ist das jedoch eines der Dinge, die Binnenflüchtlinge am dringendsten benötigen.

Es müssen also Strukturen für einen Mietmarkt geschaffen werden. Wie kann die deutsche Wohnungswirtschaft da helfen?

Popova: Der deutsche Mietmarkt ist ein Vorbild, weil er sehr gut strukturiert ist. Für die Ukraine sind vor allem kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften interessant. Hier benötigen wir einen Erfahrungsaustausch mit Kommunen und Wohnungsgesellschaften. Dann müssen wir ukrainische Experten ausbilden, die an die Ukraine angepasste Strukturen entwickeln und aufbauen können. Und ganz konkret kann die deutsche Wohnungswirtschaft mit ihrem Know-how beim Bau von Wohnungen in der Ukraine helfen.

Was benötigt die Ukraine zum Wiederaufbau?

Popova: Vor allem Geld. Schätzungen der Weltbank zufolge wird der Wiederaufbau 411 Milliarden US Dollar kosten. Das ist das 2,6-fache des Bruttoinlandsprodukts. 17 Prozent davon entfallen laut vorsichtiger, grober Schätzungen auf den Wohnungsbau. Neben dem Geld benötigen wir Expertise bei der Schaffung von Strukturen wie funktionierender Hausverwaltung und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.



Bitte nehmen Sie über den QR-Code Kontakt zu uns auf, wenn Sie Interesse an einer konkreten Mitarbeit haben oder nur weitergehende Informationen wünschen. Oder Sie rufen uns einfach an.



Zur Umfrage

Ansprechpartner und nähere Informationen zur Zusatzqualifikation

EBZ Business School, Bochum, Staatlich anerkannte Fachhochschule

Prof. Dr. Kaltofen, Rektor

d.kaltofen@ebz-bs.de

+49 234 9447 727

Daria Gabrysch, Kanzlerin

d.gabrysch@ebz-bs.de

+49 234 9447 700

Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V., Berlin

Knut Höller, geschäftsführendes Vorstandsmitglied

hoeller@iwoev.org

+49 172 320 47 63

EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und

Immobilienwirtschaft – gemeinnützige Stiftung, Bochum

Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender

k.leuchtmann@e-b-z.de

+49 234 9447 512