

Paternalistische Versorgungsmentalität versus Selbstverwaltung: Die Situation der Wohneigentumsverwaltung in Belarus

Kaljonau, Henads

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Kaljonau, H. (2013). Paternalistische Versorgungsmentalität versus Selbstverwaltung: Die Situation der Wohneigentumsverwaltung in Belarus. *Belarus-Analysen*, 11, 3-8. <https://doi.org/10.31205/BA.011.01>

Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer CC BY-NC-ND Lizenz (Namensnennung-Nicht-kommerziell-Keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Nähere Auskünfte zu den CC-Lizenzen finden Sie hier:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.de>

Terms of use:

This document is made available under a CC BY-NC-ND Licence (Attribution-Non Commercial-NoDerivatives). For more information see:

<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>

Der Anteil der Belarussen, welche spezifische EU-Initiativen kennen, ist noch geringer. BISS zufolge haben lediglich 13,7% eine Vorstellung von der »Östlichen Partnerschaft« und sogar nur 4,6% vom EU-Modernisierungsdialo g. Diese Ergebnisse stehen allerdings in deutlichem Kontrast zu den Umfragen, die das Internationale Institut für sozial-ökonomische und politische Studien (IISEPS) von Aleh Manaev im Dezember 2012 durchgeführt hat. Demnach haben immerhin 25,3% der Bevölkerung Kenntnis vom Modernisierungsdialo g, von denen wiederum 48% diese Initiative begrüßen. Ungeachtet dieser Differenzen zeigt jedoch auch die IISEPS-Studie die dominante materielle Orientierung der belarussischen Bevölkerung. Denn die überwiegende Mehrheit der Befragten erwartet von der EU die Weitergabe neuer Technologien und die Verbesserung der Infrastruktur. Beide Institute treffen sich somit in der von BISS provokant formulierten These vom pragmatischen Charakter der belarussischen Nation.

In den paternalistischen Erwartungshaltungen der belarussischen Bevölkerung sieht auch der Geschäftsführer des Internationalen Verbands für Immobilienmanagement (IVIM) Henads Kaljonau neben dem

staatlichen Anspruch auf die Rolle als zentrale Regulierungsinstanz das Hauptproblem für den Reformstau im Bereich der Wohneigentumsverwaltung. Sein nachstehender Beitrag ist auf der Grundlage seines Impulsreferats bei der Berliner Veranstaltung zum EU-Modernisierungsdialo g mit Belarus entstanden. Gemeinsam mit der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e.V. setzt IVIM derzeit u. a. ein Projekt zur Stärkung partizipativer Formen der Selbstverwaltung und der zivilgesellschaftlichen Netzbildung im Bereich der Wohnungsverwaltung in Belarus im Rahmen der 6. Etappe des Förderprogramms Belarus der deutschen Bundesregierung um. Beide Partner sind auch an einem ebenfalls BMZ-finanzierten Projekt des Ostausschusses der deutschen Wirtschaft beteiligt und kooperieren zudem in EU-finanzierten Projekten miteinander. Der Beitrag von Henads Kaljonau zeigt somit an einem konkreten Beispiel, wie Dialoge über vorhandenen Reformbedarf zwischen zivilgesellschaftlichen und staatlichen Akteuren in Belarus unter Einbeziehung internationaler Experten sich entwickeln können. Hierdurch ergeben sich eventuell auch Anregungen für weitere Möglichkeiten zur zukünftigen Gestaltung des Modernisierungsdialo gs.

Lesetipps:

- Denis Meljanzow / Jelena Artjomenko: Geopolititscheskie predpotschtenie belorusow: slischkom pragmatitschnaja nazija? Belarusian Institute for Strategic Studies (BISS), SA#07/2013RU, 2.4.2013, http://belinstitute.eu/sites/biss.new-mediahost.info/files/files/BISS_SA07_2013ru.pdf
- Position Paper on European Dialogue on Modernisation with Belarus by the Coordinative Council of the Belarusian National Platform, Minsk, 18.3.2013, <http://www.eap-csf.eu/en/news-events/news/position-paper-on-european-dialogue-on-modernisation-with-belarus/>

ANALYSE

Paternalistische Versorgungsmentalität versus Selbstverwaltung

Die Situation der Wohneigentumsverwaltung in Belarus

Henads Kaljonau, Minsk

Zusammenfassung

Obwohl sich Wohnraum in Belarus überwiegend in Privateigentum befindet, wird die Immobilienverwaltung nach wie vor weitgehend durch den Staat gesteuert. Hohe Subventionen für kommunale Dienstleistungen, der Modernisierungsbedarf des älteren Gebäudebestands, das Defizit an professionellen Hausverwaltern und die Existenz eines grauen Mietmarkts sind nur einige wichtige Herausforderungen im Wohnsektor. Reformen werden nicht zuletzt durch die paternalistischen Erwartungen der Bevölkerung blockiert. Dieser Reformstau kann nur im Dialog von staatlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren überwunden werden.

Im Unterschied zu den meisten anderen postsowjetischen Transformationsländern hat die belarussische

Führung die vom Internationalen Währungsfonds und anderen westlichen Institutionen empfohlene Durch-

führung von umfassenden Privatisierungsmaßnahmen stets abgelehnt. Dementsprechend ist die Volkswirtschaft weiterhin durch Staatsunternehmen geprägt. Ihr Anteil am Bruttoinlandsprodukt liegt bei etwa 70%, während private Unternehmen lediglich ungefähr 30% beitragen. In Russland und der Ukraine ist dieses Verhältnis umgekehrt. Eine Ausnahme von der belarussischen Privatisierungsabstinenz scheint auf den ersten Blick der Wohnungssektor zu sein. Aktuell befinden sich 86,7% der vorhandenen Wohnfläche in Privatbesitz, lediglich 13,3% gehören dem Staat. Diese Situation ist vor allem das Ergebnis der in den 1990er Jahren durchgeführten Privatisierung, bei denen staatliche Wohnungen praktisch kostenfrei auf die Bürger übertragen wurden.

Indem die Mehrheit der Belarussen zu Wohnungseigentümern wurde, erhielt sie gleichzeitig die Chance, neue Selbstverwaltungsformen in ihren Hausgemeinschaften zu erproben, um die Verwaltung und die Instandhaltung des gemeinsamen Besitzes zu gewährleisten. Obwohl die belarussische Gesetzgebung unterschiedliche Selbstverwaltungsformen vorsieht, haben im Laufe der letzten 20 Jahre jedoch nur in zwei Prozent der Objekte die Bewohner den Beschluss gefasst, die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in die eigenen Hände zu nehmen. Dies ist dadurch bedingt, dass durch die Politik keine Anreize geschaffen werden, um die Bürger zur eigenständigen Wahrnehmung ihrer Verantwortung für ihre Häuser zu motivieren. Dementsprechend haben die neuen Eigentümer nur Interesse an ihrer eigenen Wohnung, nicht aber an der Selbstverwaltung ihrer Häuser und verhalten sich de facto weiter wie Mieter, die dem Staat die Verantwortung für die Instandhaltung und Modernisierung der Häuser sowie der dazu gehörenden Infrastruktur überlassen. Dadurch werden die zu sowjetischen Zeiten entwickelten paternalistischen Erwartungshaltungen der belarussischen Bevölkerung weiter verfestigt. Für den belarussischen Staat stellt dieses hohe Maß an Verantwortung für den Wohnungssektor zunehmend eine finanzielle Belastung dar.

Dominanz des Staates

Der Wohnraumbestand in Belarus wurde zum größten Teil in den 1960er bis 1990er Jahren errichtet und beträgt insgesamt 237 Mio. Quadratmeter. Den Ergebnissen der 2009 durchgeführten Volkszählung zufolge wohnen 61,4% der belarussischen Bürger in Mehrfamilienhäusern und 31,1% in Einfamilienhäusern, die restliche Bevölkerung lebt in Wohnheimen etc. Bei den meisten Mehrfamilienhäusern handelt es sich um Hochhäuser aus Beton oder Ziegelstein, von denen die so genannten Plattenbauten am bekanntesten sind.

Zu den Selbstverwaltungsformen, unter denen Wohneigentümer wählen können, gehören die Wohnungseigentümergeinschaften sowie die Wohnungsbau- und Verwaltungsgenossenschaften. Zudem haben die Wohnungsbesitzer auch die Möglichkeit, einen privaten Verwalter zu bestellen bzw. private Firmen mit der Verwaltung zu beauftragen. Auf diese Weise wurden in 2010 jedoch nur 0,9 Mio. m² oder 0,9% der Wohnfläche verwaltet. Den etwa 8000 Wohnungsbau- und Verwaltungsgenossenschaften (russisch: Schilichtschnostroitelny potrebitelski kooperativ, abgekürzt: SchSPK) unterstanden in 2010 etwa 3,9 Mio. m² oder 3,5% der Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern. Diese wird ebenso durch die Wohnungseigentümer eines Mehrfamilienhauses gegründet wie die Wohneigentümergeinschaften (russisch: towarischtschestwo sobstwennikow, abgekürzt: TS), wobei erstere bereits in der Bauphase, letztere aber erst nach Fertigstellung eines Gebäudes ins Leben gerufen werden. Die durch Wohneigentümergeinschaften erfasste Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern belief sich 2010 auf 3,2 Mio. m² oder 3,2%. Beide Selbstverwaltungsformen besitzen den Status einer nicht-kommerziellen juristischen Person, verfügen über eine Satzung, einen Stempel, ein Bankkonto. Die Leitung erfolgt durch einen Vorsitzenden, zum Personal gehört ein Buchhalter sowie – in Abhängigkeit von Bedarf und Möglichkeiten – weitere Beschäftigte für andere Serviceleistungen.

Von den in Belarus bestehenden Wohneigentümergeinschaften sowie Wohnungsbau- und Verwaltungsgenossenschaften verwalten allerdings nur etwa ein Drittel selbständig ihre Häuser, d. h. etwa jedes hundertste Haus des gesamten Wohnbestands. Die häufigste Verwaltungsform ist hingegen die sogenannte Staatliche Betreiberorganisation (russisch: gosudarstwennaja ekspluatirujuschtschaja organizacija, abgekürzt: GEO). Diese verwaltet Wohnhäuser mithilfe staatlicher Einheitsunternehmen und arbeitet nach dem Territorialprinzip. Belarussische Städte sind in Rayons gegliedert, diese wiederum in Territorien, in denen sich jeweils etwa 50 große Mehrfamilienhäuser befinden. Wenn die Wohneigentümer das Prinzip der Selbstverwaltung ablehnen, setzt die zuständige lokale Behörde eine territoriale GEO als »bevollmächtigte Person« ein, welche de facto die Verwaltung übernimmt. Ein Wechsel der staatlichen Betreiberorganisation ist nach deren Einsetzung nicht mehr möglich. In 2010 wurden insgesamt 101,6 Mio. m² bzw. 92,4% der Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern durch GEO betreut.

Die hohe Dominanz staatlicher Strukturen in der Verwaltung von Wohnungseigentum trägt zur weiteren Verfestigung paternalistischer Denkmuster bei. Diese wird auch durch das in Belarus vorherrschende Preis-

system für kommunale Dienstleistungen und die verfügbaren Finanzierungsmodelle für die Sanierung und Instandhaltung von Häusern begünstigt. Infolgedessen fehlt privaten Wohneigentumsbesitzern in Belarus der Anreiz, sich selbständig um die Finanzierung der Hausverwaltung, der Betriebskosten und der Modernisierung von Mehrfamilienhäusern zu kümmern. Um einen solchen Stimulus zu schaffen, müsste nicht nur die Bevölkerung entsprechend informiert, sondern auch die Wohnungsgesetzgebung reformiert werden. Nur in diesem Fall können im Bereich der Hausverwaltung letztendlich auch reale marktwirtschaftliche Bedingungen geschaffen werden.

Subventionierung kommunaler Dienstleistungen

Ein zentrales Problem der belarussischen Politik stellt der hohe Subventionsbedarf für Unterhalt und Instandhaltung des vorhandenen Gebäudebestands dar. Dem belarussischen Haushaltsgesetz zufolge hätte die Bevölkerung in 2012 mit ihren Zahlungen 35% der Selbstkosten der von ihnen genutzten kommunalen Versorgungsdienstleistungen tragen sollen. De facto deckten die Zahlungen der Bevölkerung in 2012 jedoch nur 15,3% der Selbstkosten ab. Dies stellt einen deutlichen Rückgang gegenüber den Vorjahren dar, denn in 2011 finanzierten die privaten Haushalte zumindest 17%, in 2010 24,2% und 2006 sogar etwa 40% der Selbstkosten der kommunalen Dienste. Deren Gesamtbetrag ist in der Berechnung für einen Quadratmeter in Belarus dabei etwa doppelt so hoch wie in Berlin, was dem hohen Energiebedarf, der niedrigen Arbeitsproduktivität, der Ineffizienz der Verwaltung, dem Monopolismus und dem Fehlen von Wettbewerb geschuldet ist. Die Differenz zu den Selbstkosten wird durch Subventionen aus dem Staatshaushalt (50–60%) und durch die von der Industrie gezahlten höheren Tarife (30%) finanziert. Diese Kreuzsubventionierung wird seit langem durch den Internationalen Währungsfonds kritisiert. Seine schrittweise Abschaffung gehörte zu den Auflagen, an die der IWF seine letzte Kreditvergabe an Belarus im Jahre 2009 gebunden hatte.

Da in Belarus ein einheitliches Tarifsystem gilt, sind auch Bürger mit hohem Einkommen gezwungen, die staatliche Subventionierung der kommunalen Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen, obwohl sie in der Lage wären, die Selbstkosten vollständig abzudecken. Durch die Einführung von differenzierten Tarifen für Strom und Gas hat die belarussische Regierung nach langer Vorbereitung einen ersten Reformschritt unternommen. Seit 1. Februar 2013 hängt der zu zahlende Tarif von der Höhe des Verbrauchs ab. So beträgt der Strompreis beispielsweise in einer mit Elektroherd ausgestat-

teten Wohnung bei einem Verbrauch bis 250 KWh pro KWh 324,9 Belarussische Rubel, bei 250–400 KWh 422,4 Belarussische Rubel und bei über 400 KWh 841,7 Belarussische Rubel. Großverbraucher sollen damit erstmals die vollen Selbstkosten zahlen. Gleiches gilt für Haushalte, die nicht mit individuellen Zählern ausgestattet sind. Allerdings schaffen die neuen differenzierten Tarife lediglich Anreize zur Energieeinsparung, während die Einkommenssituation der Bewohner weiterhin unberücksichtigt bleibt. Sinnvoller wäre es, wenn alle Bürger unabhängig vom Verbrauch den vollständigen Preis für kommunale Dienstleistungen zahlen müssten und sozial bedürftige Bürger hierfür gezielte soziale Hilfe vom Staat erhalten würden. Zusätzlich könnte ein Bonussystem o. ä. zur Belohnung eines sparsamen Energieverbrauchs gelten.

Die Kreuzsubventionierung setzt sich auch innerhalb des Wohnungssektors selbst fort, da keine exakten separaten Nebenkostenabrechnungen für die staatlich verwalteten Häuser geführt werden. Zudem werden auch die Tarife für die sogenannte »technische Betreuung« der Häuser vom Staat festgelegt. Diese sind für alle Gebäudetypen in einer Kommune – unabhängig von ihrem Baujahr, Standort etc. – gleich hoch. So führen beispielsweise alle Bewohner eine einheitliche Gebühr für die Wartung von Aufzügen in Mehrfamilienhäusern ab – unabhängig vom Hersteller, Produktionsjahr oder von der Anzahl der Stockwerke im Gebäude. Staatliche Betreiberorganisationen können die eventuell entstehenden Mehrkosten in einzelnen Gebäuden auffangen, da sie zahlreiche Häuser betreuen. Für Wohneigentumsgesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften, die lediglich ein Mehrfamilienhaus verwalten, besteht hingegen das Risiko hoher Verluste.

Privatwirtschaftliche technische Servicegesellschaften können sich unter diesen Rahmenbedingungen nicht entwickeln. Insgesamt gibt es in Belarus derzeit nur 15 private Firmen – überwiegend Ingenieurgesellschaften – welche technische Betreuungsleistungen im Wohnbereich erbringen. Diese funktionieren de facto nach demselben Prinzip wie die staatlichen Betreiberorganisationen. D. h. sie wirtschaften nach den Tarifen, die vom Staat für die Bevölkerung festgelegt wurden und erhalten staatliche Subventionen. Für diese Gesellschaften besteht somit kein wirtschaftlicher Anreiz, effizienter zu arbeiten, denn sobald Ingenieurgesellschaften zusätzliche Einnahmen erhalten, verringern sich auch ihre Subventionen aus dem lokalen städtischen Budget entsprechend. Umgekehrt tragen sie jedoch ebenfalls ein hohes Verlustrisiko, wenn die staatlichen Tarife und Subventionen die Kosten für die Erbringung einer Dienstleistung nicht abdecken. Solange daher keine marktwirtschaftlichen Strukturen in Belarus einge-

führt werden, wird sich die Zahl privater Servicegesellschaften kaum erhöhen.

Unzureichende Rücklagenbildung für Sanierung

Ein weiteres Problem besteht darin, dass die belarussische Gesetzgebung zwar die Wohnungseigentümer verpflichtet, selbständig für die Instandhaltung und Renovierung ihrer Häuser zu sorgen. Da das Eigentumsrecht jedoch den meisten Bürgern durch die Privatisierung in den 1990er Jahren de facto vom Staat geschenkt wurde, fehlt ihnen in der Regel ein angemessenes Verständnis für die mit dem Erwerb von Eigentum verbundenen Pflichten. Hinzu kommt, dass auch überalterter Wohnbestand ohne vorherige Grundsanierung privatisiert wurde. In diesen Häusern sind daher umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, ehe die neuen Wohnungseigentümer eine entsprechende Rücklagenbildung vornehmen konnten. Die Rücklagen werden zudem in den staatlich verwalteten Gebäuden nicht für jedes konkrete Mehrfamilienhaus angespart, sondern in die staatlichen Haushalte eingespeist. Aus diesen wird dann die Grundsanierung ausgewählter Häuser finanziert.

Dieses aufgrund der Ausgangsbedingungen auf den ersten Blick nachvollziehbare Vorgehen trägt nicht dazu bei, die Motivation der Wohnungseigentümer zu einer höheren monatlichen Rücklagenbildung zu fördern – zumal sich viele Bürger dies aufgrund des niedrigen Durchschnittseinkommens auch gar nicht leisten können. Ein Ausweg wäre die Einführung von speziellen Kreditlinien oder Bauspardarlehen, wie sie in anderen postsowjetischen Ländern bereits eingeführt wurden. Trotz langjähriger Debatten konnte in Belarus jedoch bis heute kein Gesetz über Bausparverträge verabschiedet werden. Stattdessen werden weiterhin Vorzugskredite (russisch: *lgotnye kredity*) für als »wohnungsbedürftig« eingestufte Bürger vergeben, deren Zinssätze weit unter der Inflationsrate liegen, so dass sie de facto ebenfalls durch den Staat subventioniert werden.

Defizit an professionellen Hausverwaltern

Die vorrangig auf staatliche Steuerung angelegte belarussische Wohnungspolitik ist folglich längst in eine Sackgasse geraten. Dem Staat fällt es allerdings schwer, einschneidende Veränderungen vorzunehmen, weil unter den Bedingungen der Wirtschaftskrise eine Umgestaltung des Systems die Unzufriedenheit großer Teile der Bevölkerung hervorrufen könnte. So löste beispielsweise die in 2012 erfolgte vorsichtige Reduzierung der Vergabe von Vorzugskrediten erheblichen Unmut in der Bevölkerung aus. Ebenso sieht der Staat weiterhin nicht die

Notwendigkeit, die Verwaltung von Wohnhäusern in die Hände von professionell ausgebildeten privaten Verwaltern zu legen. Solange in der belarussischen Gesetzgebung nicht wenigstens der Begriff der »Verwaltungsgesellschaft« eingeführt wird, wird es auch keine Standards für die Tätigkeit eines solchen Unternehmens und auch nicht den Beruf eines Hausverwalters geben. Und die Privatwirtschaft wird sich nicht auf dem Markt der Immobilienverwaltung etablieren können.

Inzwischen hat die Mehrheit der postsowjetischen Länder Belarus bei der Entwicklung der Wohnungswirtschaft schon um ein Jahrzehnt abgehängt. Dies gilt selbst für die meisten zentralasiatischen Staaten. So hat z. B. Kasachstan kommunale Versorgungsgesellschaften eingerichtet und eine professionelle Verwaltung geschaffen. In Usbekistan wurden schon im Jahr 2002 alle staatlichen Betreiberorganisationen abgeschafft, die Hausverwaltung wurde vollständig an Wohneigentumsgesellschaften übergeben. Den Dienstleistern wurden Steuervorteile eingeräumt, wodurch sich binnen fünf Jahren 386 Versorgungsgesellschaften im Bereich der Wohnungswirtschaft gebildet haben. So kann man nüchtern die Schlussfolgerung ziehen, dass Belarus sehr schnell aufholen und von seinen erfolgreichen Nachbarn lernen muss. Es wird allerdings mindestens zehn Jahre erfordern, um das belarussische System der Hausverwaltung vollständig zu restrukturieren.

Unterentwickelte Mietkultur

Während in vielen Ländern der Europäischen Union die Mehrheit der Bevölkerung zur Miete wohnt und nur ein kleinerer Teil Wohneigentum besitzt, ist die Situation in Belarus umgekehrt. Tatsächlich versucht jeder einigermaßen versorgte Belaruse – sofern er nicht in den Genuss der staatlichen Privatisierung von Wohnungen in den 1990er Jahren gekommen ist – eigenen Wohnraum zu bauen oder zu kaufen. Ein Grund hierfür ist die unzureichende Rechtsbasis. So sind die Rechte sowohl des Vermieters als auch des Mieters nicht in gebührendem Maße geschützt. Im Unterschied zu Deutschland gibt es beispielsweise keinen »Mietspiegel«, sondern die Vermieter legen bislang die Mietpreise nach eigenem Ermessen fest, wobei willkürliche Erhöhungen des Mietpreises zulässig sind. So hat sich der durchschnittliche Mietpreis in Minsk im Herbst 2012 im Vergleich zum Frühling desselben Jahres verdoppelt, worauf der Staat in keiner Weise reagiert hat. Der Mieter ist nach dem Gesetz auch nicht vor vorzeitiger Kündigung durch den Vermieter geschützt, zudem gibt es keine unbefristeten Mietverträge. Auch der Vermieter ist vor Schaden oft nicht geschützt, besonders dann, wenn – wie es in Belarus häufig geschieht – eine Mietvereinbarung ohne Vertrag besiegelt wurde. Denn in Belarus blüht ein »grauer

Markt« bei der Vergabe von vermietetem Wohnraum durch natürliche Personen, der die willkürliche Mietpreisbildung ebenfalls begünstigt.

In jüngster Zeit scheint der Staat jedoch das Mietmodell für sich zu entdecken, um den weiterhin ungestillten Wohnungsbedarf seiner Bürger zu decken. Durch den Präsidialerlass Nr. 512 vom 8. November 2011 erhielten die regionalen Verwaltungen erstmals den Auftrag, frei werdende Wohnungen in einen Wohnungsfonds zu überführen, der nicht in Privateigentum überführt werden, sondern an Bürger auf kommerzieller Basis vermietet werden soll. Zudem finanziert der Staat inzwischen den Bau von Mietshäusern. De facto handelt es sich dabei jedoch um Sozialwohnungen, da diese Mietwohnungen für sozial bedürftige Bürger bestimmt sein sollen. So wurden beispielsweise 2012 in Minsk die ersten beiden staatlich finanzierten Mietshäuser mit 128 Wohnungen in Betrieb genommen. Bis 2015 sollen in Minsk insgesamt 3.000 Mietwohnungen neu gebaut werden.

Auch im Mietsektor plant der Staat somit zukünftig eine dominante Rolle zu spielen. Damit ein regulärer privater Mietmarkt entstehen kann, müssen gesetzliche Reformen erfolgen. Hierzu gehören u. a. klare Vorgaben für Mietverträge, welche die Rechte von Mietern und Vermietern gewährleisten. Damit private Investoren mehrstöckige Mietshäuser bauen, muss zudem der Privatbesitz an Grund und Boden eingeführt werden. Bisher gibt es in der belarussischen Gesetzgebung jedoch nicht einmal den Begriff des »Mietshauses«.

Dialog als Weg zu Reformen

Der hohe Reformbedarf im Bereich Wohnungspolitik kann nur dann erfolgreich bewältigt werden, wenn die erforderlichen Veränderungen von staatlichen und nicht-staatlichen Akteuren gemeinsam entwickelt und getragen werden. Ein solcher Dialog hat einerseits zur Voraussetzung, dass die Vertreter von Exekutive und Legislative bereit sind, die Positionen von unterschiedlichen Interessengruppen anzuhören und mit ihnen einen Konsens zu finden, um bedarfsgerechte, realistische Maßnahmen einzuleiten. Andererseits ist es erforderlich, dass sich Wohneigentümer, Mieter und Verwalter in Vereinen und Verbänden zusammenschließen, um ihre Interessen gemeinsam gegenüber staatlichen Stellen zu vertreten. Denn mit einer unüberschaubaren Vielzahl von jeweils für sich agierenden Eigentümergesellschaften, Wohnungsbau- und Verwaltungsgenossenschaften oder gar einzelnen Mietern und Wohneigentümern ist der Staat überhaupt nicht in der Lage zu kommunizieren.

Bislang gibt es in Belarus im Wohnungssektor weniger als zehn offiziell registrierte Zusammenschlüsse zur gemeinsamen Interessenvertretung. Zudem haben sie nur eine geringe Mitgliederzahl – diese liegt bei drei bis

zwölf juristischen sowie zehn bis 50 natürlichen Personen. Darüber hinaus sind diese Organisationen erstaunlicherweise bisher kaum an Kooperation untereinander interessiert. Dementsprechend mühsam entwickelt sich der Dialog mit staatlichen Stellen. Einen wichtigen Impuls für die Entwicklung des Dialogs mit belarussischen Staatsorganen stellte die Gründung des Internationalen Verbands für Immobilienmanagement (IVIM) im Herbst 2010 dar. Als Vorbild für diese Neugründung diente der Deutsche Dachverband der Immobilienverwalter (DDIV), der auch Gründungsmitglied von IVIM ist. Insgesamt besteht IVIM derzeit aus 27 Mitgliedern, zu denen juristische Personen – Verbände und Vereine – aus Belarus, Deutschland, Lettland, Estland, Russland, Kasachstan, der Ukraine, Usbekistan und der Mongolei zählen. 2011 und 2012 wurden in Minsk zwei internationale Konferenzen organisiert und durchgeführt, an denen Experten aus zwölf Ländern Europas und Asiens teilnahmen. Im Oktober 2013 wird IVIM die dritte internationale Konferenz zur Verwaltung von Wohnimmobilien durchführen, zu der Experten aus 15 Ländern eingeladen sind.

Nicht zuletzt weil IVIM über umfangreiche praktische internationale Expertise im Bereich Wohnungspolitik verfügt, ist es dem Verband gelungen, sich in den letzten zwei Jahren als interessanter Gesprächspartner für staatliche Stellen zu etablieren. So wurde der Geschäftsführer des Verbands beispielsweise in den beim Ministerrat angesiedelten Behördenübergreifenden Rat für die Durchführung von Reformen im Bauwesen und in der Wohnungswirtschaft aufgenommen. Mit dem parlamentarischen Wohnungsausschuss fanden regelmäßige Arbeitsgespräche zur Neufassung des Wohnungskodex statt, der am 2. März 2013 in Kraft getreten ist. Dank dieses Fachaustausches mit den Abgeordneten konnten kleinere Verbesserungen der Rechtslage für die Tätigkeit von Wohneigentümersgesellschaften und Wohnungsbau- und Verwaltungsgenossenschaften erreicht werden. Allerdings löst der Wohnungskodex nicht das Grundproblem im Wohnungsbereich, das in dem Fehlen eines freien Marktes professioneller Verwaltungsgesellschaften für den gemeinschaftlichen Hausbesitz besteht.

Auch nach Inkrafttreten des Wohnungskodexes setzt sich die Zusammenarbeit mit dem Parlament fort. Derzeit bereitet das belarussische Parlament Korrekturen in der Wohnungsgesetzgebung zu Mietfragen vor und will hierbei auch deutsche Erfahrungen berücksichtigen. Zu diesem Zweck wurde eine Arbeitsgruppe aus Parlamentsabgeordneten und Vertretern von IVIM gebildet. Es ist das Ziel von IVIM durch diesen fortgesetzten Dialog zu erreichen, dass mittelfristig die Rahmenbedingungen für die Entwicklung einer unabhängigen, freien und

professionellen Immobilienverwaltung geschaffen werden, indem sich die staatlichen Akteure von den Vorteilen einer Professionalisierung überzeugen können.

Unsichere Perspektiven

Um eine bessere Interessenvertretung von Wohneigentümern, Mietern, Vermietern und Verwaltern zu erreichen, ist es erforderlich, dass sich mehr interessierte Akteure gemeinsam organisieren. Durch die Bildung von Vereinen und Verbänden können zudem die Ausgaben aus dem Staatshaushalt für die Regulierung des Immobilienmarktes gesenkt werden. Doch leider fehlt in der belarussischen Gesellschaft auf Seiten der Bürger, der Eigentümer und Mieter wie auch bei der kommunalen Selbstverwaltung und vielen Abgeordneten das Verständnis für diese Rolle. Dies wird dadurch begünstigt, dass zivilgesellschaftliche Organisationen in Belarus häufig automatisch als Träger von »Oppositionspropaganda« gesehen werden und daher leicht mit einem negativen Image belegt werden. Der Staat trägt über seine Medien kaum zur Aufklärung der Bevölkerung bei. So finden sich in den Medien kaum Informationen über den europäischen Weg der Entwicklung des Marktes für Immobilienverwaltung. Stattdessen werden die Bürger verängstigt durch die betonte Darstellung des »wilden Kapitalismus« im Westen und entsprechend »wilde« Spielregeln auf dem Wohnungsmarkt in Russland.

Über den Autor:

Henads Kaljonau, geb. 1963, ist Geschäftsführer des in Minsk registrierten Internationalen Verbands für Immobilienmanagement (IVIM). Zudem sammelte er mehrere Jahre praktische Erfahrungen im Bereich Hausverwaltung als Vorsitzender der Minsker Wohneigentümergeinschaft »Otschag«.

Lesetipps:

- Gennadij Kaljonow: Kommentar zur aktuellen Situation der Wohneigentumsverwaltung in der Republik Belarus, Februar 2011, http://www.iwoev.org/fileadmin/Dokumente/Aktuelles/Kommentar_Wohneigentumsverwaltung_BY.pdf
- United Nations Economic Commission for Europe: Country Profiles on the Housing Sector: Belarus, Geneva, 2008
- Jose Palacin / Robert C. Shelburne: The Private Housing Market in Eastern Europe and the CIS, United Nations Economic Commission for Europe, Discussion Paper Series No. 2005.5, Geneva, December 2005
- Die russischsprachige Homepage von IVIM ist zugänglich unter <http://www.jildom.com>

Auch die Tätigkeit von Wohneigentumsgesellschaften und privaten Verwaltungsgesellschaften werden in den staatlichen Medien von Zeit zu Zeit negativ dargestellt. So gab es im Januar 2013 beispielsweise mehrere Berichte, die u. a. versuchten, die Verteuerung der kommunalen Dienstleistungen mit den höheren Kosten zu erklären, die durch die Tätigkeiten dieser kleinen Organisationen entstünden. Darin wird beispielsweise auch die Versicherung von Wohnhäusern als »Zusatzleistung für Eigentümer« bezeichnet. Bisher verfügen Mehrfamilienhäuser in Belarus nämlich nicht einmal über eine Brandschutzversicherung. Es ist lediglich möglich, die einzelnen Wohnungen durch die Eigentümer zu versichern.

Die Zukunftsaussichten für den Dialog zwischen staatlichen und nicht-staatlichen Akteuren im Wohnungsbereich bleiben somit unsicher. Angesichts der offensichtlichen Probleme und insbesondere angesichts dessen, dass der Staat die derzeit hohen Subventionen nicht auf Dauer gewährleisten kann, bleibt die Zusammenarbeit jedoch der einzige Möglichkeit, um den vorhandenen Reformbedarf zu befriedigen und die paternalistischen Erwartungshaltungen vieler Bürger aufzubrechen.

*Übersetzung aus dem Russischen durch Folkert Garbe,
Überarbeitung durch Astrid Sahn*