

Das Wohnungswesen in Zentralasien

Heike Schröder, Susanne Juranek
(Hrsg.)

InWIS-Berichte

Nr. 35

Die Reihe InWIS-Berichte wird herausgegeben
vom wissenschaftlichen Direktorium des InWIS

Impressum

Dr. Heike Schröder, Susanne Juranek (Hrsg.)

Das Wohnungswesen in Zentralasien

Verlag: InWIS, Bochum

ISBN: 978-3-930980-41-3

CIP-Kurztitelaufnahme der Deutschen Nationalbibliothek

InWIS GmbH
Springorumallee 5
44795 Bochum

Tel.: 0234 - 890 34-0
Fax: 0234 - 890 34-49

E-Mail: info@inwis.de
Internet: www.inwis.de

InWIS wird getragen von der Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e.V.

© InWIS, Bochum. Alle Rechte vorbehalten.

Der vorliegende Sammelband ist ein Ergebnis des Projektes „Sustainable Cities – Urban Development Perspectives for Uzbekistan and Kazakhstan (SuCiPUK)“, das 2018-2019 durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) gefördert wurde (FKZ 01DK19002).

Этот сборник статей является результатом проекта «Устойчивые города - перспективы городского развития Узбекистана и Казахстана (SuCiPUK)», который был профинансирован Федеральным министерством образования и научных исследований (BMBF) в 2018-2019 годах (FKZ 01DK19002).

Inhalt / Оглавление

Verzeichnis der Autorinnen und Autoren	6
Список авторов.....	7
Vorwort	8
Предисловие.....	12
Teil I Beiträge aus Deutschland	16
Часть I Статьи из Германии	17
Das postsowjetische Wohnungswesen im Transformationsprozess	18
Heike Schröder, Susanne Juranek	
Постсоветский жилищный сектор в процессе трансформации	31
Хайке Шрёдер, Сюзанне Юранек	
Verbesserung der Wohnungsverwaltung und der Wohnbedingungen in Usbekistan im Lichte des laufenden wohnungspolitischen Reformprozesses.....	45
Thomas Janicki	
Улучшение управления жильем и жилищных условий в Узбекистане в свете текущего процесса реформирования жилищной политики.....	56
Томас Яницки	
Reform des Wohneigentums in Kasachstan – Probleme und Perspektiven	69
Thomas Janicki	
Реформа жилищной собственности в Казахстане - проблемы и перспективы.....	81
Томас Яницки	
Teil II Beiträge aus Zentralasien	94
Часть II Статьи из Центральной Азии	95
Анализ состояния жилищного фонда в Республике Казахстан	96
Динара А. Адилова, Айнур З. Тухтамишева	
Zustandsanalyse des Wohnungsbestands in der Republik Kasachstan	108
Dinara A. Adilova, Ainur Z. Tukhtamisheva	
Система жилищно-коммунального обслуживания в Узбекистане	120
Равшан И. Нуримбетов, Азамат Т. Хасанов, Азиз С. Зикриеев	
System der kommunalen Wohnungsdienstleistungen in Usbekistan.....	127
Ravshan I. Nurimbetov, Azamat T. Hasanov, Aziz S. Zikriev	
Современное состояние жилья и проблемы устойчивого развитие городов Кыргызстана	134
Толобай С. Кенешов, Уланбек Т. Сасыкеев	
Aktueller Wohnungszustand und Probleme einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Kirgistan.....	151
Tolobai S. Keneshov, Ulanbek. T. Sasykeev	

Verzeichnis der Autorinnen und Autoren

Dinara A. Adilova, Ph. D., Acad. Prof., Fakultät für Bautechnologien, Infrastruktur und Management (FCTIM), International Education Corporation (IEC), Führende kasachische Akademie für Architektur und Bauwesen (KazGASA), Almaty/Kasachstan.

Azamat T. Hasanov, Hochschule für Architektur und Bauingenieurwesen zu Taschkent, Taschkent/Usbekistan.

Thomas Janicki, Beirat der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO e. V.), Ministerialdirigent a. D. im Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, Berlin/Deutschland.

Susanne Juranek, Leiterin des International Office der EBZ Business School, Bochum/Deutschland.

Tolobai S. Keneshov, Ph. D., Leiter der Abteilung Stadtplanung des Instituts für Architektur und Design der staatlichen kirgisischen Universität für Bauwesen, Verkehrswesen und Architektur namens N. Isanova, Bishkek/Kirgisische Republik.

Ravshan I. Nurimbetov, Ph. D., Prof., Vize-Rektor für wissenschaftliches Arbeiten, Hochschule für Architektur und Bauingenieurwesen zu Taschkent, Taschkent/Usbekistan.

Ulanbek. T. Sasykeev, Wissenschaftlicher Mitarbeiter der Abteilung Stadtplanung des Instituts für Architektur und Design der staatlichen kirgisischen Universität für Bauwesen, Verkehrswesen und Architektur namens N. Isanova, Bishkek/Kirgisische Republik.

Heike Schröder, Dr. rer. pol., Forschungskoordinatorin am InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung, An-Institut der Ruhr-Universität Bochum und der EBZ Business School, Bochum/Deutschland.

Ainur Z. Tukhtamisheva, Ph. D., Assis. Prof., Fakultät für Bautechnologien, Infrastruktur und Management (FCTIM), International Education Corporation (IEC), Führende kasachische Akademie für Architektur und Bauwesen (KazGASA), Almaty/Kasachstan.

Aziz S. Zikriev, Hochschule für Architektur und Bauingenieurwesen zu Taschkent, Taschkent/Usbekistan.

Список авторов

Динара А. Адилова, ph. D., Acad. Профессор, Факультет строительных технологий, инфраструктуры и управления (FCTIM), Международная образовательная корпорация (IEC), Ведущая казахстанская академия архитектуры и строительства (KazGASA), Алматы/Казахстан.

Азамат Т. Хасанов, Университет архитектуры и гражданского строительства в Ташкенте, Ташкент/Узбекистан.

Томас Яницки, консультант правления Инициативы «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO e. V.), правительственный директор министерства транспорта, строительства и городского развития Федеративной Республики Германии в отставке, Берлин/Германия.

Сюзанне Юранек, руководитель Международного офиса Бизнес-школы EBZ, Бохум/Германия.

Толобай С. Кенешов, ph. D., заведующий отделом градостроительства Института архитектуры и дизайна Кыргызского государственного университета строительства, транспорта и архитектуры имени Н.И. Исанова, Бишкек/Кыргызская Республика.

Равшан И. Нуриббетов, ph. D., профессор, Проректор по научной работе Университета архитектуры и гражданского строительства в Ташкенте, Ташкент/Узбекистан.

Уланбек. Т. Сасыкеев, научный сотрудник отдела градостроительства Института архитектуры и дизайна Кыргызского государственного университета строительства, транспорта и архитектуры имени Н.И. Исанова, Бишкек/Кыргызская Республика.

Хайке Шрёдер, Dr. rer. pol., координатор исследований в InWIS - институте жилищного строительства, недвижимости, городского и регионального развития, филиале института при Рурском университете в Бохуме и EBZ Business School, Бохум/Германия.

Айнур З. Тухтамышева, Ph. D., Assis. Профессор, Факультет строительных технологий, инфраструктуры и управления (FCTIM), Международная образовательная корпорация (IEC), Ведущая казахстанская академия архитектуры и строительства (KazGASA), Алматы/Казахстан.

Азиз С. Зикриеев, Университет архитектуры и гражданского строительства в Ташкенте, Ташкент/Узбекистан.

Vorwort

Zum Wohnungswesen in Deutschland gibt es umfassende Erhebungen, Analysen und Konzepte. Insbesondere vor dem Hintergrund der zunehmend angespannten Wohnungsmärkte in zahlreichen Groß- und Universitätsstädten sowie wachstumsstarken Ballungsräumen (AK OGA 2017; BBSR 2019; Prognos 2017), aber auch der zentralen Rolle des Wohnens bei der Bewältigung zahlreicher gesellschaftlicher Herausforderungen wie der Energiewende oder des demografischen Wandels, ist die „Wohnungsfrage“ (Schader Stiftung 2017; Schöning et al. 2015) ins Bewusstsein von Wissenschaft, Politik und Öffentlichkeit zurückgekehrt.

Doch wie sieht eigentlich die Situation in anderen Ländern aus? Gibt es eine ähnliche Aufmerksamkeit für die „Wohnungsfrage(n)“? Welche Herausforderungen stehen dort im Fokus? Welche Lösungsansätze werden verfolgt? Und kann eine länderübergreifende Kooperation einen Mehrwert leisten und zur Problemlösung beitragen? Das Thema Wohnen wird häufig mit nationalem Fokus betrachtet. Zwischen den westeuropäischen Ländern wurde der Fachdialog in den letzten Jahren intensiviert, andere Länder bleiben jedoch weitestgehend außen vor.

Eine Weltregion, über die im Themenfeld Wohnen hierzulande kaum etwas bekannt ist, stellt der osteuropäische und postsowjetische Raum dar – häufig gehen die Kenntnisse nicht weit über die Assoziation „Plattenbau“ hinaus. Diese Wissenslücken überraschen, haben doch die neuen Bundesländer Deutschlands die sozialistische Vergangenheit mit jenen Ländern gemein. Sicherlich unterscheiden sich die ab 1989/90 eingeschlagenen Wege der ehemals sozialistischen Staaten erheblich und die ehemalige DDR nimmt dabei aufgrund ihrer Integration in die Bundesrepublik Deutschland noch einmal eine Sonderstellung ein. Dennoch beeinflusst das sozialistische Erbe Wohnungsmarkt und Stadtentwicklung bis heute – in allen Ländern.

Aufgrund dieser Gemeinsamkeiten kann ein verstärkter Austausch zwischen Deutschland und den Ländern Osteuropas und Zentralasiens gewinnbringend sein. Herausforderungen im Wohnungswesen der postsozialistischen Länder gibt es unzählige. Vielfach haben die Regierungen dies erkannt und entsprechende Strategien und Programme zur Bewältigung dieser Herausforderungen entwickelt. Dennoch bleibt der Handlungsbedarf enorm und an vielen Stellen ist internationale Expertise willkommen.

Ansätze zur Zusammenarbeit bestehen bereits in zahlreichen Bereichen, insbesondere mit den osteuropäischen EU-Mitgliedsstaaten. Aber auch eine Kooperation mit den zentralasiatischen Ländern ist von Bedeutung. Eine wichtige Grundlage hierfür stellt die Strategie „EU und Zentralasien – eine Partnerschaft für die Zukunft“ der Europäischen Union dar, die im Jahr 2007 erstmals verabschiedet und im Jahr 2019 aktualisiert wurde. Darin wird Zentralasien aufgrund seiner Lage zwischen Europa und Asien und innerhalb der Einflusssphären Russlands und Chinas eine besondere geostrategische Bedeutung zugewiesen. Aber auch der Anteil Zentralasiens an den Energieeinfuhren der EU, das Marktpotenzial der rund 70 Millionen, überwiegend sehr jungen Einwohner und das Interesse der EU an der Sicherheit in der Region stellen Motive für eine verstärkte Zusammenarbeit dar. Es liegt daher im strategischen Interesse der EU, die Resilienz von Zentralasien sowie der einzelnen Staaten und Gesellschaften zu stärken. Als Beispiel werden die Herausforderungen des Klimawandels und des raschen Bevölkerungswachstums genannt, die Umweltprobleme in der Region verschärfen, was sich wiederum auf die wirtschaftliche Entwicklung, die Sicherheit und die Migration auswirken kann (Europäische Kommission 2019). Auch die Verbesserung der Situation im Wohnungswesen stellt einen wichtigen Hebel dar, um die Resilienz der Länder Zentralasiens sowohl unter sozialen als auch unter ökologischen Gesichtspunkten zu stärken.

Ein weiteres Kooperationsmotiv stellt die Tatsache dar, dass globale Herausforderungen wie der Klimawandel nicht an Ländergrenzen halt machen. Ihre Bewältigung kann nur im Rahmen gemeinsamer länderübergreifender Anstrengungen auf internationaler Ebene erfolgen. Auch Deutschland steht in der Verantwortung, zur Lösung globaler Herausforderungen beizutragen. Bildung und Forschung schaffen dabei das notwendige Wissen, um Lösungsansätze zu erarbeiten und eine evidenzbasierte Politik zu ermöglichen. In Deutschland setzt die Strategie der Bundesregierung zur Internationalisierung von Bildung, Wissenschaft und Forschung einen

wesentlichen Rahmen für die internationale Ausrichtung des Bildungs-, Wissenschafts- und Innovationssystems (BMBF 2016a).

Eine Grundlage für die wachsenden vielfältigen Wissenschaftskooperationen zwischen Deutschland und Zentralasien ist das Regierungsabkommen zur wissenschaftlich-technischen Zusammenarbeit (WTZ) aus dem Jahr 1987, das von den zentralasiatischen Nachfolgestaaten der Sowjetunion als weiterhin geltend betrachtet wird. Darüber hinaus bestehen weitere Abkommen und Absichtserklärungen (BMBF 2016b). Um den Aufbau von Wissenschaftskooperationen zwischen Deutschland und Zentralasien zu unterstützen, hat das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) im Jahr 2017 eine Maßnahme zur Förderung von Vernetzungs- und Sondierungsreisen deutscher Hochschulen und Forschungseinrichtungen zum Aufbau von Kooperationen mit Partnern u. a. in Zentralasien geschaffen. Da die Identifizierung potenzieller Kooperationspartner in Bildung und Forschung einen intensiven Sondierungs- und Dialogprozess erfordert, der über singuläre Maßnahmen hinausgeht, wurden Veranstaltungsreihen an verschiedenen Standorten in unterschiedlichen Ländern in der Region nach dem Modell der „Travelling Conference“ unterstützt (BMBF 2017).

Innerhalb dieses Rahmens hat die EBZ Business School mit Fördermitteln des BMBF das Projekt „Sustainable Cities – Urban Development Perspectives for Uzbekistan and Kazakhstan (SuCiPUK)“ durchgeführt (FKZ O1DK19002). In Zusammenarbeit mit der Kazakh Leading Academy of Architecture and Civil Engineering (KazGASA) und des Tashkent Institute of Architecture and Civil Engineering (TIACE) zielte das Projekt darauf ab, einen Beitrag zum trilateralen Erfahrungsaustausch auf dem Gebiet der nachhaltigen Stadtentwicklung mit besonderem Fokus auf das Wohnungswesen zu leisten. Die „Travelling Conferences“ fanden vom 10. bis 12. April 2019 in Almaty (Kasachstan) und vom 15. bis 17. April 2019 in Taschkent statt. Die Veranstaltungsreihe sollte zum einen dazu dienen, ein internationales Bildungs- und Wissensnetzwerk sowie Partnerschaften für nachhaltige und zukunftsfähige Stadtentwicklung zwischen deutschen, kasachischen und usbekischen Hochschulen und Forschungseinrichtungen sowie weiteren Experten und Stakeholdern aus der Praxis auf- und auszubauen. Zum anderen sollten der Wissens- und Erfahrungsaustausch mit den beteiligten Partnern vertieft und Möglichkeiten weiterer Formen zukünftiger Zusammenarbeit, insbesondere im Rahmen von Forschungsprojekten, identifiziert werden. Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO) e. V. durchgeführt, die als gemeinnütziger Verein seit ihrer Gründung im Jahr 2001 die Entwicklung marktwirtschaftlicher sowie nachhaltiger, ökologisch und sozial verträglicher Strukturen in der Wohnungs- und Bauwirtschaft in den Ländern Osteuropas, Zentralasiens und des Kaukasus unterstützt sowie über umfangreiche Erfahrungen und Kontakte in der Region verfügt.

Als ein Ergebnis des Projektes und mit Hilfe der oben genannten Fördermittel des BMBF ist der vorliegende Sammelband entstanden. Er enthält Beiträge am Projekt und an den Konferenzen beteiligter Akteure aus Deutschland, Kasachstan, Usbekistan und Kirgisistan. Diese geben einen umfassenden Einblick in den Zustand und aktuelle Entwicklungen im Wohnungswesen in Zentralasien. Da in Deutschland bislang kaum Veröffentlichungen zu diesem Thema zugänglich sind, wird mit dieser Publikation das besondere Anliegen verfolgt, sowohl wissenschaftliche als auch praxisorientierte, auf umfassenden Erfahrungsschatz basierende, jedoch nicht strengen wissenschaftlichen Kriterien folgende Beiträge zugänglich zu machen und so die Informationsbasis zum Wohnungswesen in Zentralasien deutlich auszubauen. Um diese Beiträge sowohl für deutsche Leserinnen und Leser¹ als auch für die zentralasiatischen Partner zugänglich und nutzbar zu machen, ist die Publikation konsequent zweisprachig gehalten worden. Alle Artikel sind sowohl in deutscher als auch in russischer Sprache enthalten. Damit wird ein Beitrag dazu geleistet, die bisher aufgrund von Sprachbarrieren, historischer Entwicklungen und unterschiedlicher Wissenschaftskulturen weitgehend getrennten russisch- und deutschsprachigen Forschungsräume zu verbinden. Die Übersetzungen wurden von Herrn Vladislav Pleschkow erstellt, dem an dieser Stelle herzlich für seine Arbeit gedankt sei.

Im Folgenden wird ein kurzer Überblick über die nachfolgenden Beiträge gegeben. Der erste Teil des Sammelbands enthält verschiedene Artikel deutscher Wissenschaftler/innen und Expert/innen.

¹ Im Folgenden wird aus Gründen der Lesegewohnheit und der sprachlichen Vereinfachung bei Personen nur noch die männliche Substantivform verwendet, wenn keine geschlechtsneutrale Formulierung möglich ist. Gemeint sind immer alle Geschlechter.

In dem Beitrag „Das postsowjetische Wohnungswesen im Transformationsprozess“ geben Heike Schröder und Susanne Juranek einen Überblick über die besonderen Merkmale und Herausforderungen des Wohnungswesens in postsowjetischen Ländern und ordnen diese vor dem Hintergrund der Erkenntnisse der Transformationsforschung ein. Im Anschluss betrachten sie die Rolle des Wissenstransfers für die Entwicklung von Lösungen für die identifizierten Herausforderungen. Im Speziellen wird der Frage nachgegangen, inwiefern der gemeinsame postsozialistische Hintergrund Ostdeutschlands und der postsowjetischen Länder einen erfolgreichen Wissenstransfer begünstigen kann.

Es folgen zwei Beiträge von Thomas Janicki, die Erkenntnisse aus einer mehrjährigen Projektzusammenarbeit mit den beiden zentralasiatischen Ländern Kasachstan und Usbekistan zusammenfassen. Der erste Beitrag trägt den Titel „Verbesserung der Wohnungsverwaltung und der Wohnbedingungen in Usbekistan im Lichte des laufenden wohnungspolitischen Reformprozesses“ und beschäftigt sich nach einer Einführung zur sozio-ökonomischen Entwicklung des Landes ausführlich mit den Strukturen und Herausforderungen im Wohnungssektor und in den kommunalen Infrastrukturen sowie den verschiedenen Reformansätzen der Regierung. Abschließend werden die Erfolgsaussichten bewertet und weitere Perspektiven der Zusammenarbeit aufgezeigt.

Der zweite Beitrag von Thomas Janicki mit dem Titel „Reform des Wohneigentums in Kasachstan – Probleme und Perspektiven“ beschreibt die drängenden Herausforderungen der Wohnversorgung in Kasachstan mit besonderem Fokus auf Probleme des Wohneigentums in Kondominien und ihrer Verwaltung. Im Anschluss werden ausführlich Wege zur Verbesserung der Organisation und des Entscheidungsverfahrens von Kondominien und ihrer Verwaltung, zur Steigerung der Energieeffizienz der Wohngebäude sowie zur Verbesserung des Problembewusstseins aller relevanten Stakeholder und des Know-how-Transfers aufgezeigt.

Im zweiten Teil des Sammelbands sind drei Beiträge zentralasiatischer Autorinnen und Autoren abgedruckt. Diese wurden im Original belassen und ins Deutsche übersetzt. Auf das Redigieren wurde weitgehend verzichtet, um dem Leser den ursprünglichen Charakter der Beiträge zu präsentieren. Ausnahmen wurden nur gemacht, sofern dies erforderlich war, um die Verständlichkeit für den deutschsprachigen Leser ohne tiefergehende Vorkenntnisse zum zentralasiatischen Wohnungswesen zu erhöhen.

In dem Artikel „Zustandsanalyse des Wohnungsbestands in der Republik Kasachstan“ von Dinara A. Adilova, Ainur Z. Tukhtamishewa werden zum einen statistische Daten zum Wohnungsbau ausgewertet. Zum anderen wird die Wohnungspolitik der kasachischen Regierung vorgestellt, die energetische Situation des Gebäudebestands und Ansätze zur Steigerung der Energieeffizienz beschrieben sowie die Rahmenbedingungen der Immobilienfinanzierung erläutert. Weiterhin wird die Versorgungslage der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum kritisch beleuchtet.

In ihrem Beitrag „System der kommunalen Wohnungsdienstleistungen in Usbekistan“ beschäftigen sich die Autoren Nurimbetov, Hasanov und Zikriev mit der aktuellen Situation der Wohnungswirtschaft in Usbekistan. Sie stellen insb. dar, welche politischen Veränderungen sich seit dem Jahr 2017 im Wohnungswesen ereigneten und bewerten diese.

Tolobai S. Keneshov und Ulanbek. T. Sasykeev geben in Ihrem Beitrag „Aktueller Wohnungszustand und Probleme einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Kirgistan“ eine Übersichtsanalyse des aktuellen Zustands der Wohnverhältnisse in Kirgisistan sowie der wichtigsten städtebaulichen Voraussetzungen und Bedingungen unter den Konditionen der Marktwirtschaft für die weitere nachhaltige Entwicklung der Städte der Kirgisischen Republik. Beleuchtet werden sowohl die in der nomadischen Lebensweise übliche Wohnform der Jurte als auch die Entwicklung der Siedlungen und Städte, insb. seit der Unabhängigkeitserklärung der Kirgisischen Republik im Jahr 1991.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß bei der Lektüre!

Heike Schröder und Susanne Juranek

Literatur

AK OGA – Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (2017): Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland. Oldenburg.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (2019):

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/mieten/start.html?nn=446432> (Abruf am 09.06.2019).

BMBF – Bundesministerium für Bildung und Forschung (2017): Bekanntmachung. Richtlinie zur Förderung von Vernetzungs- und Sondierungsreisen deutscher Hochschulen und Forschungseinrichtungen („Travelling Conferences“) zum Aufbau von Kooperationen mit Partnern im Südkaukasus, Zentralasien und der Mongolei. Bundesanzeiger vom 05.09.2017. <https://www.bmbf.de/foerderungen/bekanntmachung-1408.html> (Abruf am 11.12.2017).

BMBF (2016a): Internationalisierung von Bildung, Wissenschaft und Forschung. Strategie der Bundesregierung. Bonn.

BMBF (2016b): Zentralasien. <https://www.bmbf.de/de/zentralasien-545.html> (Abruf am 06.02.2020).

Europäische Kommission (2019): Die EU und Zentralasien: Neue Chancen für eine stärkere Partnerschaft. Brüssel.

Prognos (2017): Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten. Studie Wohnungsbautag 2017. Stuttgart, Freiburg.

Schader Stiftung (2017): Die Rückkehr der Wohnungsfrage. Ansätze und Herausforderungen lokaler Politik. Reader zur Fachtagung am 19.06. und 20.06.2017 in Darmstadt. Darmstadt.

Schönig, B./Rink, D./Holm, A./Gardemin, D. (2015): Städte unter Druck. Die Rückkehr der Wohnungsfrage. In: Blätter für deutsche und internationale Politik 6/2015, S. 69-79.

Предисловие

В Германии имеются всеобъемлющие исследования, анализ и концепции жилищного строительства. Особенно на фоне все более напряженных рынков жилья во многих крупных и университетских городах и быстро растущих пригородах (AK OGA 2017; BBSR 2019; Prognos 2017), а также на фоне центральной роли жилья в преодолении многочисленных общественных вызовов, например таких, как энергетическая трансформация или демографические изменения, "жилищный вопрос" (Schader Stiftung 2017; Schönig и др. 2015) вернулся в сознание науки, политики и общественности.

Но как на самом деле выглядит ситуация в других странах? Уделяется ли такое же внимание "жилищному вопросу"? Какие там основные проблемы? Какие используются подходы? И может ли трансграничное сотрудничество внести свой вклад и способствовать решению проблем? Тема жилья часто рассматривается с национальной точки зрения. В последние годы диалог между западноевропейскими странами активизировался, однако другие страны в большинстве остались вне этого диалога.

В Германии мало что известно о жилищном строительстве восточноевропейского постсоветского региона - зачастую знания не выходят далеко за рамки представления о "панельном строительстве". Эти пробелы в знаниях удивительны, так как новые федеральные земли Германии имеют общее с этими странами социалистическое прошлое. Конечно, пути, пройденные бывшими социалистическими государствами с 1989/90 гг. и далее, значительно различаются, и бывшая ГДР занимает особое положение благодаря своей интеграции в Федеративную Республику Германию. Тем не менее, социалистическое наследие продолжает и сегодня оказывать влияние на рынок жилья и городское развитие - во всех этих странах.

Благодаря этим общим чертам интенсивный обмен между Германией и странами Восточной Европы и Центральной Азии может быть очень выгодным. В жилищном секторе постсоциалистических стран существует большое количество проблем. Во многих странах правительства разрабатывают соответствующие стратегии и программы для решения этих проблем. Тем не менее, потребность в действиях остается огромной, и во многих местах приветствуется международный опыт.

Сотрудничество уже существует во многих областях, особенно с восточноевропейскими странами-членами ЕС. Но сотрудничество со странами Центральной Азии также важно. Основой для этого является стратегия Европейского Союза "ЕС и Центральная Азия - Партнерство во имя будущего", которая была впервые принята в 2007 году и обновлена в 2019 году. Она придает особое геостратегическое значение Центральной Азии в связи с ее расположением между Европой и Азией и в сферах влияния России и Китая. Но и доля Центральной Азии в импорте энергоносителей в ЕС, рыночный потенциал примерно 70 миллионов, в основном очень молодых жителей, и интерес ЕС к безопасности в регионе также являются мотивами для расширения сотрудничества. Поэтому в стратегических интересах ЕС укреплять устойчивость Центральной Азии, а также ее отдельных государств и обществ. В качестве примера можно привести проблемы, связанные с изменением климата и быстрым ростом численности населения, которые, в свою очередь, могут оказать влияние на экономическое развитие, безопасность и миграцию (Европейская комиссия, 2019 г.). Улучшение ситуации в жилищном секторе также является важным рычагом укрепления устойчивости стран Центральной Азии как с социальной, так и с экологической точки зрения.

Еще одним мотивом для сотрудничества является то, что такие глобальные вызовы, как изменение климата, не ограничиваются национальными границами. С ними можно бороться только посредством совместных транснациональных усилий на международном уровне. Германия также обязана внести свой вклад в решение глобальных проблем. И научные исследования создают

необходимые знания для разработки решений и создания возможностей для проведения политики, основанной на фактических данных. В Германии стратегия федерального правительства по интернационализации образования, науки и исследований закладывает важнейшую основу для международной ориентации системы образования, науки и инноваций (BMBF 2016a).

Основой для растущего разнообразного научного сотрудничества между Германией и Центральной Азией является Правительственное соглашение о научно-техническом сотрудничестве (WTZ) 1987 года, которое считается государствами-преемниками Советского Союза в Центральной Азии по-прежнему действующим. Кроме того, существуют и другие соглашения о намерениях (BMBF 2016b). Чтобы поддержать установление научного сотрудничества между Германией и Центральной Азией, Федеральное министерство образования и исследований (BMBF) в 2017 году приняло меры по содействию установлению контактов и ознакомительным поездкам в немецкие университеты и научно-исследовательские институты для налаживания сотрудничества, в частности, с партнерами в Центральной Азии. Поскольку выявление потенциальных партнеров по сотрудничеству в области образования и научных исследований требует диалога, который выходит за рамки обычных мер, ряд мероприятий поддерживался в различных местах в разных странах региона в соответствии с моделью «выездной конференции» (BMBF 2017).

В этих рамках при поддержке BMBF (FKZ 01DK19002) бизнес-школа EBZ осуществила проект «Устойчивые города - перспективы развития городов для Узбекистана и Казахстана (SuCiPUK)». В сотрудничестве с Казахской ведущей академией архитектуры и строительства (KazGASA) и Ташкентским институтом архитектуры и строительства (TIACE) проект направлен на содействие трехстороннему обмену опытом в области устойчивого развития городов с особым акцентом на жилищный сектор. С 10 по 12 апреля 2019 года в Алматы (Казахстан) и с 15 по 17 апреля 2019 года в Ташкенте проходили Выездные конференции. С одной стороны, серия мероприятий была направлена на создание и расширение международной сети образования и знаний, а также партнерских отношений для устойчивого развития городов между немецкими, казахстанскими и узбекскими университетами и научно-исследовательскими институтами, а также другими экспертами и заинтересованными сторонами из практики. С другой стороны, необходимо было углубить обмен знаниями и опытом с участвующими партнерами и определить возможности для дальнейших форм сотрудничества в будущем, особенно в контексте исследовательских проектов. Проект осуществлялся в тесном сотрудничестве с Инициативой Жилищное хозяйство в Восточной Европе (IWO) e.V., которая как некоммерческая ассоциация оказывает поддержку развитию рыночных, устойчивых, экологически и социально приемлемых структур в жилищно-строительной отрасли в странах Восточной Европы, Центральной Азии и Кавказа с момента ее создания в 2001 году, а также обладает обширным опытом и контактами в регионе.

В результате вышеупомянутого проекта, финансируемого BMBF был подготовлен настоящий сборник статей. Он включает в себя научные статьи заинтересованных сторон из Германии, Казахстана, Узбекистана и Кыргызстана, участвовавших в проекте. Они дают комплексное представление о состоянии и текущем развитии жилищного сектора в Центральной Азии. Поскольку до настоящего времени в Германии практически нет публикаций на эту тему, эта публикация преследует особую цель - сделать доступными как научные, так и практические материалы, основанные на обширном опыте, но не на строгих научных критериях, и тем самым значительно расширить информационную базу по жилищному вопросу в Центральной Азии. Для того, чтобы сделать эти материалы доступными и удобными как для немецких читателей,² так и для центральноазиатских партнеров, публикация последовательно поддерживается на двух языках. Все статьи включены как на немецком, так и на русском языке. Это поможет связать воедино русско- и немецкоязычные области исследований, которые до сих пор в значительной степени были разделены из-за языковых барьеров, исторических событий и различных научных

² В дальнейшем, по причинам привычности чтения и упрощения языка, в отношении лиц будет использоваться только форма существительного мужского рода, если гендерно-нейтральная формулировка невозможна. При этом будет подразумеваться любой пол.

культур. Переводы были подготовлены Владиславом Плешковым, которого мы хотели бы поблагодарить за его работу.

Ниже приводится краткий обзор последующих статей. Первая часть сборника содержит различные статьи немецких ученых и экспертов.

В статье «Постсоветское жилье в процессе трансформации» Хайке Шредер и Сюзанне Юранек дают обзор особых характеристик и проблем жилья в постсоветских странах и классифицируют их на фоне результатов исследований трансформации. Затем они рассматривают роль трансфера знаний в разработке решений выявленных проблем. В частности, изучается вопрос о том, в какой степени общее постсоциалистическое наследие Восточной Германии и постсоветских стран может способствовать успешной передаче знаний.

Затем следуют две статьи Томаса Яницкого, в котором обобщены результаты проекта сотрудничества на протяжении нескольких лет с двумя странами Центральной Азии - Казахстаном и Узбекистаном. Первая статья озаглавлена как "Улучшение управления жильем и жилищных условий в Узбекистане в свете текущего процесса реформирования жилищной политики". После ознакомления с социально-экономическим развитием страны в статье подробно рассматриваются структуры и проблемы в жилищном секторе и муниципальной инфраструктуре, а также различные подходы к реформам, применяемые правительством. Затем оцениваются перспективы успеха и определяются дальнейшие перспективы сотрудничества.

Вторая статья Томаса Яницкого, озаглавленная как «Реформа жилой собственности в Казахстане – проблемы и перспективы», описывает насущные проблемы обеспечения жильем в Казахстане, с особым акцентом на проблемы домовладения в кондоминиумах и их администрирование. Далее подробно показаны пути улучшения организации и процесса принятия решений кондоминиумов и их управления, повышения энергоэффективности жилых зданий и повышения осознания проблем всеми соответствующими заинтересованными сторонами и передачи ноу-хау.

Вторая часть сборника содержит три статьи центральноазиатских авторов. Они были оставлены в оригинале и переведены на немецкий язык. Редактирование в значительной степени не проводилось, с тем чтобы представить читателю первоначальный характер материалов. Исключения делались только в тех случаях, когда это было необходимо для повышения понятности для немецкоязычного читателя, не обладающего глубокими познаниями в области жилищного строительства в Центральной Азии.

В статье Динары Абеуловны Адыловой «Государственный анализ жилищного фонда в Республике Казахстан» с одной стороны оцениваются статистические данные по жилищному строительству. С другой стороны, представлена жилищная политика правительства Казахстана, описана энергетическая ситуация строительного фонда и подходы к повышению энергоэффективности, разъяснены общие условия финансирования собственности. Кроме того, критически анализируется ситуация с обеспечением населения доступным жильем.

В своей статье "Система жилищно-коммунального хозяйства в Узбекистане" авторы Нурымбетов, Хасанов и Зикриев рассматривают текущую ситуацию в жилищной сфере Узбекистана. В частности, в ней описываются и оцениваются политические изменения, произошедшие в жилищном секторе с 2017 года.

Толобай С. Кенешов и Уланбек. Т. Сасыкеев в своей статье "Текущее состояние жилья и проблемы устойчивого развития городов Кыргызстана" дают обзорный анализ текущего состояния жилищных условий в Кыргызстане, а также важнейших градостроительных предпосылок и условий в условиях рыночной экономики для дальнейшего устойчивого развития городов Кыргызской Республики. Освещены как форма жизни в юрте, распространенная в кочевом образе жизни, так и

развитие населенных пунктов и городов, особенно после провозглашения независимости Кыргызской Республики в 1991 году.

Желаем вам приятного чтения!

Хайке Шрёдер и Сюзанне Юранек

Литература

AK OGA - Рабочая группа экспертных комиссий и Высших экспертных комитетов федеративной Республики Германии (2017 г.): Отчет о состоянии рынка недвижимости Германии за 2017 год экспертных комиссий Федеративной Республике Германии. Ольденбург.

BBSR- Федеральный научно-исследовательский институт строительства, градостроительства и пространственного развития (BBSR) при Федеральном ведомстве строительства и регионального планирования (BBR)(2019):

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/Immobilienmarktbeobachtung/ProjekteFachbeitraege/mieten/start.html?nn=446432> (информация на 09.06.2019).

BMWF - Федеральное министерство образования и научных исследований (2017): Бюллетень. Директива по развитию сетевого взаимодействия и ознакомительных поездок германских университетов и научно-исследовательских учреждений ("Выездные конференции") с целью налаживания сотрудничества с партнерами на Южном Кавказе, в Центральной Азии и Монголии. Федеральный вестник от 05.09.2017 <https://www.bmbf.de/foerderungen/bekanntmachung-1408.html> (информация на 11.12.2017).

BMWF (2016a): Интернационализация образования, науки и научных исследований. Стратегии федерального правительства. Бонн.

BMWF (2016b): Центральная Азия. <https://www.bmbf.de/de/zentralasien-545.html> (информация на 06.02.2020).

Европейская комиссия (2019): ЕС и Центральная Азия: Новые возможности для более тесного партнерства. Брюссель.

Прогноз (2017 г.): Жилищные потребности в Германии и на региональных рынках жилья. Исследование ко Дню жилищного строительства 2017. Штутгарт, Фрайбург.

Фонд Шадера (2017): Возвращение к жилищному вопросу. Подходы и вызовы местной политики. Брошюра к симпозиуму 19 июня и 20 июня 2017 года в Дармштадте. Дармштадт.

Шёниг, Б./Ринк, Д./Хольм, А./Гардемин, Д. (2015): Города под давлением. Возвращение к жилищному вопросу. В: Документы для немецкой и международной политики 6/2015, стр. 69-79.

Teil I Beiträge aus Deutschland

Im ersten Teil des Sammelbands finden sich drei Beiträge deutschsprachiger Autorinnen und Autoren zum Wohnungswesen in Zentralasien. Um die in Deutschland geführte Diskussion sowie die in Projekten mit zentralasiatischen Partnern gewonnenen Erfahrungen auch russischsprachigen Leserinnen und Lesern zugänglich zu machen, wird nach dem deutschsprachigen Ursprungstext eine russische Übersetzung abgedruckt.

Часть I Статьи из Германии

Первая часть сборника содержит три статьи немецкоязычных авторов о жилищном строительстве в Центральной Азии. Для того, чтобы дискуссия, проводимая в Германии, а также опыт, накопленный в проектах со среднеазиатскими партнерами, был доступным для русскоязычных читателей, помимо оригинального текста на немецком тексте будет напечатан перевод на русский язык.

Das postsowjetische Wohnungswesen im Transformationsprozess

Heike Schröder, Susanne Juranek

1. Merkmale des Wohnungswesens in postsowjetischen Ländern

Im Vergleich zu anderen sozialistischen Ländern zeichnete sich das Wohnungswesen in der Sowjetunion durch eine extreme Zentralisierung und Verstaatlichung aus. Im Jahr 1989 befanden sich 84 % des Wohnungsbestandes in staatlichem bzw. betrieblichem Besitz, in den beiden Metropolen Moskau und St. Petersburg sogar nahezu 100 %. Dagegen waren bspw. in Polen nur 56 % und in Ungarn lediglich 25 % des Gesamtwohnungsbestandes staatlich (Mildner 1996).

Nach dem Zerfall der Sowjetunion wurde der staatliche Wohnungsbestand privatisiert und weitgehend kostenlos oder zu sehr niedrigen Preisen an die Bewohner übertragen. In den postsowjetischen Staaten sind daher hohe Wohneigentumsquoten typisch: In Lettland liegen diese bspw. bei ca. 90 %, in Kirgisistan bei etwa 96 % und in Kasachstan sowie Usbekistan bei 98 % (Pfeffing 2017; Salvi del Pero et al. 2016).

Zum Zeitpunkt der Privatisierung war der staatliche Wohnungsbestand in der Regel weder renoviert noch ordentlich instand gehalten (Pfeffing 2017; Salvi del Pero et al. 2016). Insbesondere bei der ersten Generation von Plattenbausiedlungen, den sog. "Chruschtschowkas", war der bauliche Zustand schlecht. Ihnen wurde bei Fertigstellung in den 1950er/60er Jahren eine Lebenszeit von 30 bis 50 Jahren vorausgesagt. Die jüngere Generation von Plattenbausiedlungen war dagegen deutlich stabiler, wies allerdings einen sehr schlechten energetischen Zustand auf (Höller 2013). Hinzu kam, dass zahlreiche Gebäude trotz der Lage Zentralasiens in einer seismisch aktiven Region keine ausreichende Erdbebensicherheit aufwiesen (UNECE 2015, 2010).

Der Gebäudezustand verschlechterte sich weiter, häufig wurden bis zum heutigen Tage keine Sanierungen durchgeführt. In Kasachstan bspw. sind rund 32 % des gesamten Wohnraumbestands dringend sanierungsbedürftig. Etwa 70 % der Gebäude entsprechen hinsichtlich ihrer energetischen Eigenschaften nicht heutigen Standards und weitere 2 % gelten gar als abrisssreif, insbesondere jene der 1950er bis 1980er Baujahre (Pfeffing 2017; IWO 2018b; BMU/MURL 2006; Höller 2013). Kasachstan gilt unter den fünf zentralasiatischen Republiken als Vorreiter in Bezug auf die Steigerung der Energieeffizienz in Gebäuden, aber dennoch gehen nach offiziellen Angaben wegen der schlechten energetischen Eigenschaften der Gebäude (z. B. fehlende Dämmung, Holzfenster, unregelmäßige und ineffiziente Fernwärmeheizungen, fehlende Thermostate in vielen Wohnungen) bis zu 30 % der Wärmeenergie und 35 bis 45 % der elektrischen Energie ungenutzt verloren. Der desolate Zustand der kommunalen Versorgungsnetze führt zu weiteren Energieverlusten. Der Wärmeverbrauch von kasachischen Mehrfamilienhäusern ist mit zirka 240 Kilowattstunden pro Quadratmeter im Jahr etwa doppelt so hoch wie der europäische Durchschnitt. Im Vergleich zu den sanierten Häusern in Ostdeutschland verbrauchen die Plattenbauten im postsowjetischen Raum durchschnittlich etwa drei- bis viermal so viel Energie (Pfeffing 2017; Höller 2013; Schreckenbach 2013; UNECE 2018).

Die Gründe für den Sanierungsstau sind vielfältig (vgl. dazu auch die nachfolgenden Artikel, insb. von Thomas Janicki). Zu nennen sind insbesondere fehlende oder begrenzte finanzielle Mittel der neuen Privateigentümer, lückenhafte rechtliche Rahmenbedingungen bzw. fehlende Mechanismen zur Durchsetzung von Rechtsansprüchen, schlecht entwickelten Wohnungsverwaltungsstrukturen sowie das fehlende technische Know-how am Markt. Hinzu kommen häufig enorme Schwierigkeiten der Konsensbildung zwischen den Wohnungseigentümern in Mehrfamilienhäusern sowie ein noch nicht vollständig erfolgter Bewusstseinswandel vieler Eigentümer weg von staatlicher Verantwortung hin zur Übernahme von Eigenverantwortung, auch für Gemeinschaftseigentum (Pfeffing 2017; IWO 2018b; UNECE 2018, 2015, 2010; Höller 2013; Schreckenbach 2013; Ein Volk von Eigentümern 2018). Im Hinblick auf ausbleibende energetische Sanierungen sind als

Ursache auch die zumeist niedrigen, subventionierten Energiepreise in den postsowjetischen Ländern und der dadurch fehlende individuelle Handlungsdruck zu nennen.

Der Neubau insbesondere von bezahlbarem Wohnraum ist in der Regel begrenzt (Geipele/Auziņš 2015; UNECE 2018; UNECE 2010) oder konzentriert sich auf bestimmte Regionen, wie z. B. den ländlichen Raum in Usbekistan (UNECE 2015). Die Erschwinglichkeit von Wohnraum wird durch das niedrige Einkommensniveau, den Mangel an Sozialwohnungen sowie durch einen kaum entwickelten Markt für Mietwohnungen stark eingeschränkt. Angesichts des hohen Wachstums und des jungen Durchschnittsalters der Bevölkerung entsteht dadurch eine zunehmende Knappheit an Wohnraum (UNECE 2018, 2015, 2010; Puķītis et al. 2017; CER et al. 2013). Verstärkt wird dies durch einen anhaltenden Trend zur Urbanisierung aufgrund der Binnenwanderung in die größeren Städte (UNECE 2018, 2015, 2010).

Beispielsweise betrug die Baurate in Kasachstan im Jahr 2016 590,8 m² Wohnfläche pro 1.000 Einwohner. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass jährlich etwa 1 m² Wohnfläche pro Einwohner gebaut werden müssten, um das Wohnungsangebot in einer Generation grundlegend zu verbessern. Folglich übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot deutlich (UNECE 2018). Dies gilt auch für Kirgisistan: Die Bevölkerung ist hier zwischen 1998 und 2007 trotz einer starken Abwanderung ins Ausland um über 10 % gestiegen – eine Entwicklung, die sich weiter fortsetzt. Der Wohnungsbestand wuchs im gleichen Zeitraum nur halb so schnell wie die Bevölkerung. Hinzu kommt eine ausgeprägte Abwanderung der Landbevölkerung in die Städte. Die daraus resultierende Wohnungsknappheit führt zur Überbelegung von Wohnungen und der Bildung informeller Siedlungen um die beiden wirtschaftlichen Zentren Bishkek und Osh. In der Hauptstadt Bishkek lebte 2010 bis zu einem Fünftel der Gesamtbevölkerung der Stadt in diesen informellen Siedlungen, in denen keine Infrastruktur wie Strom- und Wasserversorgung verfügbar ist (UNECE 2010).

In den meisten postsowjetischen Ländern gab und gibt es zahlreiche Bemühungen, die Situation im Wohnungswesen zu verbessern. Eine Aufstellung ausgewählter staatlicher Programme und Aktivitäten in den drei zentralasiatischen Ländern Kasachstan, Usbekistan und Kirgisistan befindet sich in Tab. 1. Auf einige dieser Aktivitäten wird in den nachfolgenden Beiträgen in diesem Sammelband genauer eingegangen.

Tab. 1: Ausgewählte staatliche Aktivitäten im Wohnungswesen in Zentralasien

Land	Aktivität	Bezug zum Wohnungswesen
Kasachstan	Nationales Infrastrukturprogramm "Nurly Zhol" 2015-2019	Ziele sind die Modernisierung (Sanierung und Neubau) von Wohnungen und kommunalen Dienstleistungen sowie der Wärme-/Wasser-/ Abwasserinfrastruktur und ein breites Spektrum an Wohnangeboten.
Kasachstan	Strategischer Entwicklungsplan der Republik Kasachstan bis 2020	Ein Schlüsselbereich ist die Versorgung der Bevölkerung mit qualitativen Sozial-, Wohnungs- und kommunalen Dienstleistungen
Kasachstan	Modernisierungsprogramm der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft 2020	Ziel ist die Modernisierung von etwa einem Viertel der bestehenden Mehrfamilienhäuser bis 2020; z. B. zinsgünstige Kredite und Entwicklung des Bildungs- und Ausbildungssystems im Bausektor
Kasachstan	Strategie für Entwicklung bis 2030 (Strategie 2030)	Der Wohnungsbau ist eine der vorrangigen Entwicklungsrichtungen
Kasachstan	Programm zur Entwicklung der Regionen bis 2020	Ziel ist der Bau von erschwinglichem Wohnraum
Kasachstan	"Nurly Zher" Wohnungsbauprogramm	Kombiniert "Nurly Zhol" und das Programm zur Entwicklung der Regionen; Hauptziele sind: der Bau von Mietwohnungen für sozial schwache Bürgergruppen, die Förderung des individuellen Wohnungsbaus, der Bau von Hypothekenwohnungen durch das Wohnungsbausparsystem, die Förderung des Wohnungsbaus durch private Bauträger sowie die Erhöhung der Erschwinglichkeit von Hypothekenkrediten
Kasachstan	Beginn eines umfassenden Rechtsreformprozesses für das Wohnungswesen im Jahr 2017	Ziel ist es, Lücken in der Gesetzgebung zu schließen und gesetzliche Anpassungen, z. B. bei der Verwaltung von Eigentum, vorzunehmen
Usbekistan	Programm für den Bau und die Sanierung von bezahlbaren Wohnhäusern in den Städten in den Jahren 2017-2020	Ziel ist es, das Niveau und die Lebensqualität der in den Städten der Republik lebenden Bevölkerung weiter zu erhöhen und ihre soziale Unterstützung durch die Bereitstellung erschwinglicher moderner Wohneinrichtungen zu stärken. Dies schließt junge Familien, Bewohner baufälliger Häuser und andere Kategorien von Bürgern ein, die ihre Lebensbedingungen verbessern müssen.
Usbekistan	Maßnahmenprogramm zur Weiterentwicklung der Bauwirtschaft für 2016 - 2020	Ziel ist die weitere Modernisierung und Diversifizierung der Bauindustrie sowie die Einführung moderner, fortschrittlicher energieeffizienter und ressourcensparender Technologien in die Produktion
Usbekistan	Staatliches Programm zum Bau von Modell-Einzelhäusern in ländlichen Gebieten	Es wurden Modellprojekte für kosteneffiziente ländliche Wohngebäude entwickelt; Hypotheken für die Programmteilnehmer wurden zu einem äußerst günstigen Zinssatz bereitgestellt.

Kirgisistan	Entwurf der nationalen Entwicklungsstrategie für die Kirgisische Republik für 2018-2040	
Kirgisistan	Landesentwicklungsstrategie für 2007-2010	Schlägt Neuausrichtung der Wohnungspolitik vor und identifiziert erschwinglichen Wohnraum als Priorität für die Entwicklung des Landes
Kirgisistan	Nationales Programm für den Wohnungsbau in Kirgisistan für 2008-2010/ Staatliches Wohnungsbauprogramm bis 2010	Bereitstellung von erschwinglichem Wohnraum, Anziehung interner und externer Investitionen in den Wohnungsbau, Verbesserung der gesetzlichen Grundlage und der Infrastruktur
Kirgisistan	Nationales Programm "Erschwinglicher Wohnraum 2015-2020" und Aktionsplan für die Umsetzung des Programms	Schaffung von Finanzierungsmechanismen zur Erhöhung der Erschwinglichkeit von Wohnraum, Schaffung eines bezahlbaren Wohnungsbestandes und Zuweisung von Bauland, staatliche Unterstützung zur Verbesserung der Wohnverhältnisse der Bürger (z.B. Hypothek)
Kirgisistan	Resolution zum sozialen Standard von Wohnraum 2000	Definition der Wohnfläche pro Person

Quelle: IWO 2018a; IWO 2018c; Schreckenbach 2013; UNECE 2018; UNECE 2015; UNECE 2010; eigene Ergänzungen auf Basis von Expertengesprächen.

Dennoch besteht weiterhin großer Handlungsbedarf. Dies betrifft beispielsweise die Steigerung der Energieeffizienz von Wohngebäuden. Aber auch soziale Fragen des Wohnens zählen zu den drängendsten Herausforderungen. Die geschilderten Probleme im Wohnungssektor treffen die sozial schwachen Bevölkerungsgruppen besonders hart, die aufgrund ihres Alters, Gesundheitszustandes, geringen Einkommens – häufig Familien mit Kindern und Migranten – und anderen Gründen nicht in der Lage sind, für sich und ihre Familien angemessenen Wohnraum zu finden (IWO 2018b; Puķīte et al. 2018). Die staatliche Wohnungspolitik ist häufig nicht darauf ausgerichtet, Wohnungsprobleme der breiten Bevölkerung zu lösen. In Kasachstan konzentriert sie sich bisweilen bspw. auf einzelne ausgewählte Bevölkerungsgruppen wie Militärbedienstete oder Regierungsmitarbeiter. Die Bevölkerung der unteren Mittelschicht, die diese Anforderungen nicht erfüllt, erhält keine Unterstützung beim Erwerb von Wohnraum, hat aber insbesondere angesichts eines fehlenden entwickelten Mietmarktes nur einen sehr begrenzten Zugang zu erschwinglichem und qualitativ annehmbarem Wohnraum (UNECE 2018). Insgesamt kann festgehalten werden, dass es bislang nur sehr begrenzte systematische Informationen zur Wohnsituation verschiedener sozialer Gruppen in postsowjetischen Ländern sowie zu deren Entwicklungsdynamik im Zeitverlauf gibt. Diesbezüglich besteht erheblicher Forschungsbedarf.

2. Einordnung in die Transformationsforschung

Welche sind die Hintergründe für die geschilderten Herausforderungen im Wohnungswesen der postsowjetischen Länder? Um die Zusammenhänge zu verstehen, lohnt ein Blick in die Transformationsforschung.

Transformation ist ein Sammelbegriff für Umgestaltungsprozesse unterschiedlichster Art und damit ein prinzipiell neutraler, d. h. inhaltlich und ideologisch unbelasteter Terminus. Die Systemtransformation wird als Oberbegriff für alle Aspekte der intentionalen Veränderung eines Systems und seiner Komplementärsysteme verwendet – in Abgrenzung zum allgemeineren und rein evolutorischen Begriff des sozialen Wandels (Sandschneider 1996). Sie umfasst zum einen den Systemwandel, d. h. eine angesichts gewandelter Umweltbedingungen evolutionär verlaufende, intentionale Veränderung der Strukturen und Funktionsweisen eines Systems, wie bspw. den zwischen Militär und zivilen Eliten ausgehandelten Demokratisierungsprozess in Spanien in den Jahren 1975 bis 1978. Zum anderen wird der Transformationsbegriff verwendet für Systemwechsel, bei dem sich alte Strukturen auflösen und grundlegend neue herausbilden, wobei dieser Übergang von einem zum anderen System häufig in zeitlich dramatisierter Form verläuft (Merkel 1999; 1996). Als dritte Form der Transformation kann der Systemzusammenbruch genannt werden, in dem das betroffene System nicht nur endgültig seine Identität, sondern in der Regel auch seine Existenz als geschlossene Einheit verliert (Sandschneider 1996). Die Transformationsprozesse in den ehemals sozialistischen Staaten Mittel- und Osteuropas sowie Zentralasiens verliefen uneinheitlich und bewegten sich zwischen den beiden letztgenannten Formen.

Während manche Autoren Transformation gleichsetzen mit der Überführung von Ein-Parteien-Diktaturen in parlamentarische Demokratien und der Ablösung kommandowirtschaftlicher durch marktwirtschaftliche

Regulations- und Allokationsmechanismen (z. B. Ott 1997; Wulf 2000; übliche Begriffsverwendung in der Volkswirtschaftslehre – vgl. Sandschneider 1995), wird hier unter Transformation ein grundsätzlich ergebnisoffener Prozess verstanden. Die unterschiedlichen Wege der einzelnen ehemals sozialistischen Länder lassen sich verstehen als Resultate einer Kombination von Faktoren aus sozialistischer Zeit, von spezifischen aktuellen Kontextbedingungen und schließlich von den jeweiligen nationalen Transformationspolitiken (Rudolph 1996).

Die Ereignisse ab 1989/90 lösten eine Hochkonjunktur sozialwissenschaftlicher Forschung aus, deren Ergebnisse nur schwer zu überblicken sind (Rudolph 1996). Unter Transformationsforschung wird die Summe der sozialwissenschaftlichen Anstrengungen verstanden, den politischen, ökonomischen und soziokulturellen Wandel eines Systems in seiner Komplexität und Interdependenz zu beschreiben und zu erklären (Sandschneider 1995). Zur Erforschung von Transformationsprozessen existiert jedoch kein geschlossenes, umfassendes Theoriegerüst. Vielmehr wird das Phänomen Transformation aus unterschiedlichen Fachperspektiven betrachtet, die sich mit spezifischen Aspekten des Prozesses beschäftigen (Matuschewski 2005; Ott 1997).

Transformationsprozesse können auf unterschiedlichen Systemebenen ablaufen, bspw. der politischen, wirtschaftlichen, gesellschaftlichen, institutionellen und kulturellen Ebene (Wulf 2000; Matuschewski 2005). In der Transformation der ehemals sozialistischen Staaten Mittel- und Osteuropas sowie Zentralasiens überlagern sich Wandlungsprozesse in diesen verschiedenen Teilsystemen (Ott 1997; Merkel 1996). Zudem handelt es sich um einen Mehrebenenprozess, der neben der formalen Makroebene (z. B. Verfassung und Wirtschaftssystem) auch die intermediäre institutionelle Ebene (z. B. Netzwerke, regionale und sektorale Institutionen) und die Mikroebene des individuellen Verhaltens umfasst. Zwischen diesen Ebenen und Teilsystemen bestehen komplexe Wechselwirkungen. Häufig werden die Ereignisse ab 1989/90 in der Transformationsforschung als extrem schneller Wandel der formalen institutionellen Struktur thematisiert (Wollmann 2006). Die Transformation ist jedoch aufgrund der genannten Interdependenzen nicht reduzierbar auf die konstruktiven, politisch gesteuerten Akte der Institutionensetzung (Matuschewski 2005), wie bspw. das Erlassen neuer Gesetze.

Institutionen können in Anlehnung an Hodgson (2006) verstanden werden als dauerhafte Systeme von etablierten und eingebetteten sozialen Regeln, die soziale Interaktionen strukturieren. Sie umfassen sowohl formale – also explizite – Institutionen, als auch informelle Institutionen, die als implizite oder „stille“ Regeln verstanden werden können. Im Transformationsprozess der ehemals sozialistischen Länder ist zu beobachten, dass der Prozess der De- und Reinstitutionalisierung aufgrund dieser Vielschichtigkeit viel Zeit in Anspruch nimmt. Individuelle Denkweisen, Verhaltensmuster und soziokulturelle Kontexte entwickeln sich viel langsamer als abrupt veränderte formale Strukturen (Wollmann 2006; Ibrahim/Galt 2002; Ahrens 2001). Die subjektive Aktivität und Einstellung sind jedoch entscheidend für die Art und Weise, in der die neuen formalen Institutionen aufgenommen und ausgelegt werden (Koch/Thomas 2006, 251). Die individuellen Transformationsstrategien sind von den Erfahrungen aus der Vergangenheit geprägt, so dass Werte und Verhaltensmuster aus dem früheren System die Transformation beeinflussen (Matuschewski 2005).

Vor diesem Hintergrund lässt sich auch verstehen, warum die vielfach als zentrales Element des Transformationsprozesses angesehene Privatisierung in ihrer Bedeutung für die Neuorientierung der Wirtschaft überschätzt wurde. Der bloße Wechsel der Eigentumsverhältnisse bewirkt keine ökonomische Stabilisierung, wenn nicht parallel auch ein neues Management praktiziert wird (Rudolph 1996). Dies setzt jedoch einen umfassenden Lernprozess voraus, da Wissen und Fähigkeiten aus einem Wirtschaftssystem in einem neuen System oder einem neuen Arbeitsumfeld an Wert verlieren können (Schröder 2013; Matuschewski 2005).

So hat auch die rasche Privatisierung des staatlichen Wohnungsbestands in den postsowjetischen Ländern nicht automatisch dazu geführt, dass sich bspw. ein ausreichender rechtlicher Rahmen entwickelt hat, sich adäquate Strukturen des Managements der Wohneigentumsgemeinschaften herausgebildet haben oder sich die neuen Wohnungseigentümer in ihrer neuen Rolle zurecht gefunden und andere Verhaltensweisen adaptiert haben. Vielmehr wirkten die langjährigen Erfahrungen der staatlichen Zuständigkeit und zentralen Verwaltung nach. Zum Tragen kommen sogenannte Pfadabhängigkeiten. Akteure oder Systeme, die der

Pfadabhängigkeit unterliegen, nicht von ihrer Geschichte bzw. von Effekten vergangener Ereignisse befreien können (David 1993; Martin/Sunley 2006). Pfadabhängigkeit ist jedoch nicht gleichbedeutend mit Trägheit, sondern impliziert lediglich die Beschränkung der Wahlmöglichkeiten bei gegenwärtigen Entscheidungen, da diese sich von Erfahrungen aus der Vergangenheit ableiten (North 2005). Gleichzeitig sind gegenwärtige Entscheidungen auch vom aktuellen Kontext abhängig, so dass das Konzept der Pfadabhängigkeit nicht mit historischem Determinismus gleichzusetzen ist (Bathelt/Glückler 2002).

Insofern haben zahlreiche der heutigen im Wohnungswesen der postsowjetischen Länder zu verzeichnenden Herausforderungen ihren Ursprung in den Ereignissen ab den Jahren 1989/90. Dies verdeutlicht, dass der Transformationsprozess ein sehr langwieriger Prozess ist und bis heute nicht vollständig abgeschlossen ist.

3. Die Rolle des Wissenstransfers

Die Relevanz des Themas liegt auf der Hand: Wohnen ist ein Grundbedürfnis des Menschen und wird in vielen Verfassungen und internationalen Verträgen als Menschenrecht bezeichnet. Die Erschwinglichkeit und Qualität von Wohnungen sowie das Wohnumfeld haben einen erheblichen Einfluss auf Gesundheit, Lebensqualität, Sicherheit, soziale Teilhabe und Integration. Allerdings besteht eine enge Wechselwirkung zwischen den Wohn- und den sozialen Verhältnissen. Von problematischen Wohnverhältnissen besonders betroffen sind sozial benachteiligte Personen mit niedrigem Einkommen. Diese leben jedoch nicht nur häufig in schlechten Wohnverhältnissen, sondern müssen häufig auch einen großen Teil ihres Einkommens für Wohnraum ausgeben, wodurch (zu) wenig Geld zur sonstigen Lebensführung übrigbleibt. Die Wohnbedingungen sind daher nicht nur ein Spiegel der bestehenden Ungleichheit, sondern tragen durch die hohe Wohnkostenbelastung selbst zu einer wachsenden Ungleichheit bei (Hans-Böckler-Stiftung 2017; Salvi del Pero et al. 2016; Häußermann 2009). Wenn es den postsowjetischen Staaten nicht gelingt, den unsanierten Wohnungsbestand der sowjetischen Periode zu renovieren oder zu ersetzen, wird die soziale Ungleichheit wachsen. Einige dieser Häuser werden in nicht allzu ferner Zukunft nicht mehr bewohnbar sein. In der Folge werden Obdachlosigkeit und die Bildung von Slums um die Städte herum zu einem rasch zunehmenden Problem werden. Bislang spielt diese Problematik im postsowjetischen Raum im Vergleich zu anderen Ländern mittleren und niedrigen Einkommens eine untergeordnete Rolle. Hinzu kommt, dass globale Herausforderungen wie der Klimawandel nur auf internationaler Ebene gelöst werden können. Die Steigerung der Energieeffizienz durch Sanierung und Erneuerung des Wohnungsbestands in postsowjetischen Ländern ist daher von globaler Bedeutung.

Daher stellt sich die drängende Frage: Wie können Lösungen für die Herausforderungen im Wohnungswesen der postsowjetischen Länder gefunden werden?

Wie in Kapitel 2 beschrieben erfordert der Transformationsprozess in den ehemals sozialistischen Ländern umfangreiche Lernprozesse, da bestehendes Wissen sowie vorhandene Fähigkeiten, Denk- und Handlungsmuster durch die Systemveränderungen zumindest in Teilen entwertet wurden. In den Wirtschaftswissenschaften wird der Begriff der dynamischen Fähigkeiten verwendet (z. B. Teece et al. 1997, Helfat/Peteraf 2009, Helfat et al. 2007, Winter 2003, Zollo/Winter 2002, Eisenhardt/ Martin 2000, Cepeda/Vera 2007), um die Fähigkeit von Unternehmen zu beschreiben, durch den Aufbau, die Integration und Rekonfiguration interner und externer Kompetenzen einem sich schnell wandelnden Umfeld zu begegnen (Teece et al. 1997). Derartige dynamische Fähigkeiten wurden von allen im Bau und Wohnungswesen tätigen Unternehmen im Transformationsprozess der postsowjetischen Länder benötigt. Aber auch andere Organisationen wie bspw. Verwaltungen benötigten letztlich die gleichen Fähigkeiten, und zwar sowohl zur Anpassung an die veränderten Rahmenbedingungen als auch zur Ausgestaltung neuer Rahmenbedingungen.

Dynamische Fähigkeiten können grob differenziert werden in Fähigkeiten zur innovativen Nutzung des internen Wissensbestands einer Organisation und Fähigkeiten zur Nutzung von externem Wissen. Zu den Fähigkeiten zur innovativen Nutzung des internen Wissensbestands zählen unter anderem das Learning by Doing, das Learning by Using und die Fähigkeit, bestehendes Wissen und darin enthaltene unentdeckte Potenziale

zu rekombinieren und auszunutzen (Schröder 2013). Wissensbildung und Lernen hängen jedoch auch stark von extra-organisatorischem Wissen ab (z. B. Boschma 2004; Van den Bosch et al. 1999; Lane/Lubatkin 1998; Ter Wal/Boschma 2009; Song et al. 2003; Bierly et al. 2009). Dies gilt ganz besonders für die Transformationsprozesse ehemals sozialistischer Länder, da diese umfassende und grundlegende Veränderungen in den verschiedenen gesellschaftlichen Teilsystemen beinhalten. Die Fähigkeit einer Organisation, externes Wissen zu identifizieren, zu bewerten, zu erwerben, zu verstehen, zu interpretieren, anzupassen und intern zu kommunizieren, wird als Absorptionskapazität bezeichnet (Zahra/George 2002; Schröder 2013).

Grundsätzlich kann externes Wissen auf vier Wegen beschafft werden, und zwar über passives, aktives und interaktives Lernen sowie über Learning by Hiring. Passives Lernen geschieht, wenn eine Organisation externes Wissen in verarbeiteter Form geliefert bekommt, z. B. über wissenschaftliche Zeitschriften, Weiterbildungsseminare oder Berater. Aktivere Formen des Lernens liegen vor, wenn Organisationen durch eigene Recherchen und Analysen Wissen über das externe Umfeld erwerben. Beide Wege haben gemeinsam, dass das Lernen auf Distanz geschieht, so dass nur der beobachtbare und kodifizierbare Teil des Wissens Externer erworben werden kann. Dieses umfasst das Know-what, Know-who, Know-when und Know-where, also Faktenwissen sowie die Kenntnis, wer, wann und wo über benötigtes Wissen verfügt. Von hoher Bedeutung sind jedoch auch die impliziten Komponenten des externen Wissens, das Know-how und Know-why, bei denen ein tieferes Verständnis der Zusammenhänge vorliegt. Dieses ist im sozialen Kontext einer Organisation eingebettet und daher einzigartiger und schwerer imitierbar. Der Erwerb bzw. das Verständnis dieses Wissens kann nur durch interaktives Lernen zwischen zwei Organisationen geschehen. Dieses beinhaltet face-to-face-Kontakte und eine aktive Rolle des „Wissenslieferanten“ (Schröder 2013; Lane/Lubatkin 1998; Bierly et al. 2009). Grundvoraussetzung für interaktives Lernen ist, dass Organisationen, die das begehrte externe Wissen halten, auch gewillt sein müssen, dieses an andere zu transferieren. Da dies jedoch insbesondere bei Unternehmen aus Wettbewerbsgründen häufig nicht der Fall ist, stellt das Anwerben von Mitarbeiterinnen oder Mitarbeitern aus jenen Unternehmen bzw. Organisationen eine weitere Möglichkeit dar, um Zugang zu dem immobilien externen Wissen zu bekommen (Learning by Hiring). Da ein bedeutender Anteil des Wissens einer Organisation in Individuen eingebettet ist, kann dieses an andere Organisationen transferiert werden, wenn die entsprechenden Individuen den Arbeitgeber wechseln (Song et al. 2003; Schröder 2013).

Angesichts der Bedeutung externen Wissens für die Bewältigung des Transformationsprozesses stellt sich die Frage, inwiefern die Erfahrungen aus Ostdeutschland helfen können, die Herausforderungen im Wohnungswesen postsowjetischer Länder zu bewältigen und wie ein effektiver Wissenstransfer gestaltet werden kann.

Die Transformation in Ostdeutschland stellt einen Sonderfall unter den postsozialistischen Staaten dar. Während die übrigen mittel- und osteuropäischen sowie zentralasiatischen Staaten einen eher gradualistischen Wandel erlebten, wurde die ehemalige DDR nahezu vollständig und simultan in das fertige Staatssystem der Bundesrepublik Deutschland inkorporiert (Matuschewski 2005). Anfangs wurde sowohl auf Seiten der DDR als auch der Bundesregierung noch davon ausgegangen, dass die Erreichung des Ziels der deutschen Wiedervereinigung einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren in Anspruch nehmen würde (Teltschik 2002). Anfang Februar 1990 fällte die Bundesregierung dann jedoch die Grundsatzentscheidung, die Wiedervereinigung so schnell wie möglich anzustreben (Süß 2002; Roesler 2003). Es sollte ein außenpolitisches Gelegenheitsfenster genutzt werden, das sich durch die Konzessionsbereitschaft der geschwächten Sowjetunion ergeben hatte. Den Grundstein für die Wiedervereinigung bildete die Wirtschafts-, Währungs- und Sozialunion der beiden Staaten zum 1. Juli 1990. Am 31. August 1990 wurde dann der Einigungsvertrag zwischen der DDR und der BRD unterzeichnet und zum 3. Oktober 1990 trat die DDR zur Bundesrepublik bei (Wiesenthal 1999; Roesler 2003; Pürer/Raabe 2007). Damit wurde in Ostdeutschland der komplette Ordnungsrahmen der BRD übernommen (Hieber et al. 1997; Ott 1997). Dazu zählten insbesondere die Übertragung der Marktwirtschaft, der parlamentarischen Demokratie, des föderativen Staatsaufbaus sowie des Rechts- und Verwaltungssystems (Matuschewski 2005).

Dementsprechend war die Ausgangssituation im Wohnungswesen in Ostdeutschland 1989/90 zwar sehr ähnlich zu den anderen postsozialistischen Staaten, jedoch unterscheidet sich der Weg, der nach der deutschen

Wiedervereinigung im ostdeutschen Wohnungswesen eingeschlagen wurde, erheblich von der in Kapitel 1 beschriebenen Entwicklung im postsowjetischen Raum.

Zu Beginn der 1990er Jahre war der Zustand des Wohnungsmarktes in Ostdeutschland äußerst schlecht. Für viele Wohnungen galt in der ehemaligen DDR ein Mietstopp, der Vermietungen extrem unrentabel machte. So waren die Mieten für Altbauten auf dem Niveau des Jahres 1936 eingefroren, während die Mieten für Neubauten Ende der 1980er zentral auf einer Höhe von durchschnittlich 0,45 Euro pro m² festgelegt waren. Aus den laufenden Mieterträgen konnten daher weder Modernisierungen noch Instandsetzungen finanziert werden, sodass der Wohnungsbestand zunehmend verfiel. Im Jahr 1990 herrschte daher in Ostdeutschland ein großer Wohnungsmangel, insbesondere bei großen modernen Wohnungen, Einfamilienhäusern aber auch Altbauwohnungen gehobener Qualität. Gleichzeitig bestand mit 420.000 Wohneinheiten (etwa 6 %) ein enormer Leerstand, da die Wohnungswirtschaft der ehemaligen DDR insbesondere die Altbauten nicht angemessen instandgehalten hatte. Im Neubau wurde in der ehemaligen DDR in großem Stil auf Plattenbauten gesetzt, die aber weder von der Qualität noch von der Umfeldgestaltung attraktiv waren. Da selbstgenutztes Wohneigentum nur in sehr begrenztem Maße gebildet werden konnte, lag die Eigentumsquote in Ostdeutschland im Jahr 1990 bei gut 20 % und damit halb so hoch wie in Westdeutschland (Henger/Voigtländer 2015).

Diese Ausgangslage in Ostdeutschland war somit nicht grundlegend anders als in den postsowjetischen Staaten. Im Hinblick auf einen potenziellen Wissenstransfer von Deutschland in die postsowjetischen Staaten ist dies vorteilhaft: Die Absorptionskapazität einer Organisation wird grundsätzlich als höher angesehen, sofern eine gewisse kognitive Nähe zwischen Wissensempfänger und -lieferanten besteht. Eine gewisse Ähnlichkeit der Wissensbestände erleichtert das Verständnis, die Bewertung sowie die Interpretation des externen Wissens und damit die Anpassung an den internen Wissensbestand. Zudem kann das erworbene Wissen effektiver innerhalb der Firma kommuniziert und verstanden werden (Cohen/Levinthal 1990; Crouch/Farrell 2004; Bierly et al. 2009; Lane et al. 2006; Boschma 2005).

Andererseits wird in der Literatur auch darauf hingewiesen, dass sich kognitive Nähe negativ auf den Nutzen von externem Wissen auswirken kann. Organisationen benötigen für die Anpassung an ein sich schnell und tiefgreifend veränderndes Umfeld häufig Wissen, das sich stark vom bisherigen Wissensbestand unterscheidet. Kognitive Nähe kann jedoch verhindern, dass sich der Blick hierfür öffnet (Bierly et al. 2009; Boschma 2005). Diese Problematik ist im Falle eines Wissenstransfers im Bereich Wohnungswesen von Ostdeutschland in den postsowjetischen Raum nicht zu erwarten, da sich die Entwicklungspfade nach den Umbrüchen ab dem Jahr 1989/90 erheblich unterscheiden.

Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage in Ostdeutschland wurde nach der Wiedervereinigung von einem sehr hohen Investitionsbedarf im Wohnungsmarkt ausgegangen. Durch den schlechten Zustand der vorhandenen Wohnungen und dem hohen Durchschnittsalter des Baubestandes sah sich die Politik gezwungen, mit Hilfe von Förderprogrammen viel privates Kapital für Wohnungsbauinvestitionen zu mobilisieren. Verbunden mit der Erwartung eines wirtschaftlichen Aufschwungs führten die hohen Förderungen auf dem Wohnungsmarkt zu einem Neubauboom ungekannten Ausmaßes. Binnen weniger Jahre verzehnfachte sich die Bautätigkeit von gerade einmal 17.000 Wohnungen im Jahr 1991 auf 178.000 Wohnungen im Boomjahr 1997. Während der Hochphase des ostdeutschen Baubooms entstand fast jede dritte Wohnung in den Ländern der ehemaligen DDR. Viele Investoren bauten damals in Erwartung steigender Preise und spekulierten auf hohe steuerfreie Veräußerungen nach Ablauf der Spekulationsfrist, die damals nur zwei Jahre betrug. Obwohl gerade im Segment der Eigenheime ein großer Nachholbedarf bestand, wurden erst ab dem Jahr 1999 mehr Eigenheime als Mietwohnungen gebaut (Henger/Voigtländer 2015). Neben dem umfassenden Neubau wurden Bestandswohnungen saniert und im Anschluss zu verkaufen versucht (Höller 2013).

Insgesamt konnte binnen 10 Jahren der drastische Wohnungsmangel in den neuen Bundesländern abgebaut werden. Allerdings führte die Förderpolitik dazu, dass der substanzielle Leerstand im Wohnungsbestand nicht abgebaut werden konnte. Verstärkt wurde die Leerstandsproblematik durch die starke Abwanderung aus den neuen Bundesländern. Innerhalb von 10 Jahren stieg der Leerstand in Ostdeutschland von 6 auf 14 % an. Rückblickend kann geurteilt werden, dass Ostdeutschland den Aufbau und das Platzen einer

spekulativen Blase im Immobilienmarkt erlebt hat. Die Immobilienpreise stiegen trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen, steigender Bautätigkeit und einer sich verschärfenden Rezession infolge steigender Arbeitslosigkeit bis in die Mitte der 1990er Jahre an. Dem Immobilienboom in den 1990er Jahren folgte daher in den 2000er Jahren ein Abbau des großen Überangebots an Wohnungen durch eine ausgeprägte Zurückhaltung in der Bautätigkeit und gesteuertem Abriss (Henger/Voigtländer 2015).

Das hohe Investitionsvolumen, der umfangreiche Neubau sowie der Fokus auf den Mietwohnungsmarkt in Ostdeutschland in den 1990er Jahren stellen fundamentale Unterschiede zu den postsowjetischen Ländern dar (vgl. Kap. 1). Auch heute (2018) ist der Anteil der Wohneigentümer in den neuen Bundesländern mit ca. 31 % geringer als der ohnehin im internationalen Vergleich niedrige Wert von ca. 45 % in den alten Ländern (Statistisches Bundesamt 2019) und erheblich niedriger als in den postsowjetischen Ländern. Hinzu kommen wesentliche Unterschiede im institutionellen Rahmen. In der DDR wurden durch die Übernahme des bundesrepublikanischen Ordnungsrahmens unter anderem die umfangreichen sozialen Sicherungssysteme auf die neuen Bundesländer übertragen, durch die auch das Wohnen abgesichert wird.

Damit einkommensschwache Haushalte oder Haushalte von Empfängern staatlicher Mindestsicherungsleistungen in angemessenem, familiengerechtem Wohnraum leben können, erhalten sie in Deutschland u. a. Wohngeld oder ihre Bedarfe für Kosten der Unterkunft (KdU) werden im Rahmen des Arbeitslosengeldes II bzw. der Sozialhilfe übernommen (BBSR 2017). Eine weitere wichtige Säule der sozialstaatlichen Verantwortungsübernahme im Bereich der Wohnraumversorgung stellt die soziale Wohnraumförderung der Länder dar. Deren Gegenstand ist die Bereitstellung preiswerter Mietwohnungen sowie die Unterstützung bei der Bildung selbst genutzten Wohneigentums, vor allem für Haushalte mit Kindern. Auch die Schaffung von behindertengerechtem Wohnraum wird von zahlreichen Ländern und Kommunen gefördert (BMI 2019). So ist – im Gegensatz zum postsowjetischen Raum – der Zugang der Bevölkerung zu angemessenem Wohnraum in Ostdeutschland in der Regel gewährleistet, wenngleich in den Jahren nach der deutschen Wiedervereinigung durchaus auch problematische Entwicklungen wie z. B. eine stark ansteigende soziale Segregation in ostdeutschen Städten zu verzeichnen sind (Helbig/Jähnen 2018).

Die unterschiedlichen Transformationsprozesse führen dazu, dass die in Deutschland gesammelten Erfahrungen in der Transformation des Wohnungswesens keineswegs unreflektiert übertragen werden können. Auch sind im Nachhinein durchaus nicht alle Erfahrungen als positiv zu bewerten. Im Rückblick würde heute vieles anders gemacht werden, aber damals handelte es sich um ein einzigartiges volkswirtschaftliches Projekt ohne Blaupause (Henger/Voigtländer 2015). Hinzu kommt, dass die nach den Umbrüchen ab 1989/90 eingeschlagenen Entwicklungspfade in Ostdeutschland und den postsowjetischen Ländern so unterschiedlich sind, dass die institutionelle Nähe heute sehr gering ist. Dies kann interaktives Lernen erschweren (Boschma 2005).

Dennoch können positive wie negative Erfahrungen der Transformation des Wohnungswesens in Ostdeutschland, aber auch aktuelle Erfahrungen im Umgang mit derzeit akuten Herausforderungen am Wohnungsmarkt wertvolle Impulse für Wohnungsmarktakteure in den postsowjetischen Ländern darstellen, welche die Entwicklung von an nationale und lokale Kontexte angepasste Lösungsansätze befördern können. Der Handlungsbedarf wird von den dortigen Regierungen und Wohnungsmarktakteuren inzwischen erkannt, so dass in vielen Fällen ein großes Interesse an einer Zusammenarbeit mit Experten aus Deutschland besteht.

4. Bestehende Kooperationsansätze

Das EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft engagiert sich in Kooperation mit der IWO – Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e. V. dafür, den Wissenstransfer zwischen Deutschland und den postsowjetischen Staaten auszubauen. Dies geschieht auf mehreren Ebenen: Zum einen wurde der Aus- und Weiterbildungsbereich als wichtiges Feld künftiger Zusammenarbeit identifiziert. Besonders im Fokus steht derzeit der Bereich Wohnungsverwaltung. Im Rahmen zweier Projekte unter Leitung der IWO e. V., „PRO

HOUSE – Professional Housing Management in Kazakhstan and Uzbekistan“ (2016-2019, gefördert durch die Europäische Kommission) und „PROM HOUSE – Promoting professional housing management in Kazakhstan and Uzbekistan“ (2020-2023; gefördert durch die Europäische Kommission), werden die beiden zentralasiatischen Länder Kasachstan und Usbekistan über die Weiterbildung von Fachkräften darin unterstützt, professionelle Strukturen der Wohnungsverwaltung aufzubauen. Die Unterstützung bei der Entwicklung professioneller (Aus-)Bildungsstandards und -strukturen für die Wohnungswirtschaft und den öffentlichen Dienstleistungssektor stellt ein übergeordnetes Ziel dar. Adäquat ausgebildete Fachkräfte leisten nicht nur einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung in den Partnerländern, sie sind zugleich eine wichtige Voraussetzung für das Engagement deutscher und internationaler Unternehmen in den Zielländern, deren Investitionen helfen können, um die Wohnraumversorgung zu verbessern.

Das EBZ ist eine historisch gewachsenen Bildungsinstitution, die durch die Verbände VdW – Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V., GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. und BFW – Bundesverband Freier Wohnungsunternehmen e. V. getragen wird. Es vereint mit dem EBZ Berufskolleg (Berufsschule), der EBZ Akademie (Fort- und Weiterbildung), der EBZ Business School (Hochschule) sowie dem An-Institut InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (Forschungsinstitut) alle zentralen Elemente der wohnungswirtschaftlichen Bildungskette. Seine umfangreichen Erfahrungen, akademische und praktische Bildungsangebote zu entwickeln und optimal aufeinander abzustimmen eignen sich hervorragend für den Wissenstransfer in den postsowjetischen Raum.

Zum anderen stellt die Zusammenarbeit im Bereich Forschung ein wichtiges Kooperationsfeld zwischen EBZ und IWO auf deutscher Seite sowie wissenschaftlichen Partnern aus postsowjetischen Ländern dar. Die Durchführung zweier Travelling Conferences im Rahmen des Projekts „Sustainable Cities – Urban Development Perspectives for Uzbekistan and Kazakhstan (SuCiPUK)“ (2018-2019, BMBF) sowie die Ausrichtung eines Forschungsworkshops „Housing, urban neighbourhoods and social inequalities in post-Soviet countries (2019, Volkswagen-Stiftung) dienten dazu, entsprechende Kooperationspotenziale auszuloten und stellen einen vielversprechenden Auftakt für zukünftige gemeinsame Forschungsaktivitäten dar. Die dabei hergestellten persönlichen Kontakte ermöglichen es, einen interaktiven Lernprozess anzustoßen, welcher eine besonders effektive Form des Wissenstransfers darstellt.

Mit diesen Aktivitäten ist ein erster Schritt gemacht, um die postsowjetischen Länder darin zu unterstützen, Lösungen für die zahlreichen Herausforderungen im Wohnungswesen zu entwickeln. Um eine langfristige Wirkung in der Breite zu haben, besteht großer Bedarf, die vorhandenen Kooperationsansätze systematisch auszubauen und weiterzuentwickeln.

Literatur

Ahrens, J. (2001): Makro-Gouvernanz und kulturelle Faktoren in der Systemtransformation. In: Höhmann, H.-H. (Hrsg.): Kultur als Bestimmungsfaktor der Transformation im Osten Europas. Konzeptionelle Entwicklungen – Empirische Befunde. – Analysen zur Kultur und Gesellschaft im östlichen Europa 10. Bremen, 10-31.

Bathelt, H./Glückler, J. (2002): Wirtschaftsgeographie in relationaler Perspektive: Das Argument der zweiten Transition. In: Geographische Zeitschrift 90 (1), 20-39.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2017): Soziale Sicherung des Wohnens.

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/RahmenbedInstrumente/ProjekteFachbeitraege/SozialeAbsicherung/sozialabsicherung.html?nn=445838> (Abruf am 14.02.2020).

BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2019): Soziale Wohnraumförderung. <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html> (Abruf am 14.02.2020).

BMU/MURL – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit und Ministerium für Umwelt der Republik Lettland (Hrsg.) (2006): Initiative energetische Wohnungssanierung in Lettland. Berlin/Riga.

Bierly, P.E. III/Damanpour, F./Santoro, M. D. (2009): The Application of External Knowledge: Organizational Conditions for Exploration and Exploitation. In: *Journal of Management Studies* 43 (3): 481-509.

Boschma, R. (2005): Proximity and Innovation: A Critical Assessment. In: *Regional Studies* 39 (1), 61-74.

Boschma, R. (2004): Competitiveness of Regions from an Evolutionary Perspective. In: *Regional Studies* 38 (9), 1001-1014.

Cepeda, G./Vera, D. (2007): Dynamic Capabilities and Operational Capabilities: A Knowledge Management Perspective. In: *Journal of Business Research* 60 (5), 426-437.

CER – Center for Economic Research/UN ESCAP – United Nations Economic and Social Commission for Asia and the Pacific/UNDP – United Nations Development Programme (2013): *Urbanization in Central Asia: Challenges, Issues and Prospects*. Tashkent.

Cohen, W. M./Levinthal, D. A. (1990): Absorptive Capacity: A New Perspective on Learning and Innovation. In: *Administrative Science Quarterly* 35 (1), 128-152.

Crouch, C./Farrell, H. (2004): Breaking the Path of Institutional Development? Alternatives to the New Determinism. In: *Rationality and Society* 16 (1), 5-43.

David, P. A. (1993): Historical Economics in the Longrun: Some Implications of Path-Dependence. In: Snooks, G. D. (ed.): *Historical Analysis in Economics*. London, 29-40.

Ein Volk von Eigentümern. EID und IWO besuchen Riga (2018). In: *DW – Die Wohnungswirtschaft* 9/2018.

Eisenhardt, K. M./Martin, J. A. (2000): Dynamic Capabilities: What Are They? In: *Strategic Management Journal* 21 (10/11), 1105-1121.

Geipele, S./Auziņš, A. (2015): The development of housing sector and residential real estate market after economic recession in Latvia. In: *Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management* 2015/3, 103-119.

Hans-Böckler-Stiftung (2017): *Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten*. Berlin/Düsseldorf.

Häußermann, H. (2009): Ungleichheit und Wohnen. In: *Neue Gesellschaft Frankfurter Hefte* 10/2009, 42-45.

Helbig, M./Jähnen, S. (2018): *Wie brüchig ist die soziale Architektur unserer Städte? Trends und Analysen der Segregation in 74 deutschen Städten. – Discussion Paper des Wissenschaftszentrums Berlin für Sozialforschung P 2018–001*, Berlin.

Helfat, C. E./Peteraf, M. A. (2009): Understanding Dynamic Capabilities: Progress Along a Development Path. In: *Strategic Organization* 7 (1), 91-102.

Helfat, C./Finkelstein, S./Mitchell, W./Peteraf, M./Singh, H./Teece, D./Winter, S. (2007): *Dynamic Capabilities: Understanding Strategic Change in Organizations*. Malden, MA.

Henger, R./Voigtländer, M. (2015): Vereint in regionalen Unterschieden – Der deutsche Wohnungsmarkt 25 Jahre nach der Wiedervereinigung. – IW policy paper 31/2015, Köln.

Hieber, G./Kunze, C./Miegel, M. (1997): A. Wirtschaftlicher Strukturwandel und Produktivitätswachstum im Zuge des marktwirtschaftlichen Umbaus in Ostdeutschland. In: Miegel, M./Kunze, C. (Hrsg.): *Wirtschaftlicher Strukturwandel und Produktivitätswachstum im Zuge des marktwirtschaftlichen Umbaus in Ostdeutschland und in der Tschechischen Republik*. – Transformation 7. Leipzig, 13-79.

Hodgson, G. M. (2006): What are institutions? In: *Journal of Economic Issues* XL (1), 1-25.

Höller, K. (2013): Knut Höller über den Zustand der Plattenbauten in Osteuropa. „Die können eines Tages auch einfach mal zusammenstürzen“. *Mitteldeutscher Rundfunk (mrd)*, 16. April 2013. <http://www.mdr.de/damals/plattenbau-experte-hoeller100.html> (Abruf am 19.10.2018).

Ibrahim, G./Galt, V. (2002): Bye-bye Central Planning, Hello Market Hiccups: Institutional Transition in Romania. In: *Cambridge Journal of Economics* 26 (1), 105-118.

IWO – Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e. V. (2018a): Republik Kasachstan. – Infobrief No. 1.

IWO (2018b): Republik Kasachstan. – Infobrief No. 2.

IWO (2018c): Republik Kasachstan. – Infobrief No. 3.

Koch, T./Thomas, M. (2006): The Social and Cultural Embeddedness of Entrepreneurs in Eastern Germany. In: Grabher, G./Stark, D. (eds.): *Restructuring Networks in Post-Socialism. Legacies, Linkages, and Localities*. Oxford, 242-261.

Lane, P. J./Koka, B. R./Pathak, S. (2006): The Reification of Absorptive Capacity: A Critical Review and Rejuvenation of the Construct. In: *Academy of Management Review* 31 (4), 833-863.

Lane, P. J./Lubatkin, M. (1998): Relative Absorptive Capacity and Interorganizational Learning. In: *Strategic Management Journal* 19 (5), 461-477.

Martin, R./Sunley, P. (2006): Path Dependence and Regional Economic Evolution. In: *Journal of Economic Geography* 6 (4), 395-437.

Matuschewski, A. (2005): Vom sozialistischen Kombinat zum postfordistischen Cluster: Die Umstrukturierung der Mikroelektronikindustrie in Dresden unter dem Transformationschock. In: *Geographische Zeitschrift* 93 (3), 165-182.

Merkel, W. (1999): *Systemtransformation. Eine Einführung in die Theorie und Empirie der Transformationsforschung*. Opladen.

Merkel, W. (1996a): Einleitung. In: Merkel, W. (Hrsg.): *Systemwechsel 1. Theorien, Ansätze und Konzepte der Transitionsforschung*. Opladen, 9-20.

Mildner, K. (1996): *Lokale Politik und Verwaltung in Russland. Zwischen Neuanfang, Erbe und Korruption*. – Stadtforschung aktuell Band 60. Basel, Boston, Berlin.

North, D. C. (2005): *Understanding the Process of Economic Change*. Princeton.

- Ott, T. (1997): Erfurt im Transformationsprozess der Städte in den neuen Ländern. Ein regulationstheoretischer Ansatz. – Erfurter Geographische Studien 6. Erfurt.
- Pfeffing, J. (2017): Aktiv gegen den Verfall. In: DDIV aktuell 08/17. Berlin.
- Pürer, H./Raabe, J. (2007): Presse in Deutschland (3. Auflage). Konstanz.
- Puķīte, I./Geipele, I./ Puķītis, A. (2018): Rental and management policy of municipal residential buildings: A case study of Riga (Part two). In: Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management 6, 48–61.
- Puķītis, A./Puķīte, I./Geipele, I. (2017): Rental and management policy of municipal residential buildings: Housing policy. Case study of Riga (Part one). In: Baltic Journal of Real Estate Economics and Construction Management, 287–301.
- Roesler, J. (2003): Ostdeutsche Wirtschaft im Umbruch 1970-2000. Bonn.
- Rudolph, H. (1996): Transformationen. Lösungen auf der Suche nach ihren Problemen. In: Hodenius, B./Schmidt, G. (Hrsg.): Transformationsprozesse in Mittelost-Europa – Zwischenbefund. - Soziologische Revue Sonderheft 4, 16-22.
- Salvi del Pero, A./Adema, W./Ferraro, V./Frey, V. (2016): Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. – OECD Social, Employment and Migration Working Papers, No. 176, OECD Publishing, Paris.
- Sandschneider, E. (1996): Systemtheoretische Perspektiven politikwissenschaftlicher Transformationsforschung. In: Merkel, W. (Hrsg.): Systemwechsel 1. Theorien, Ansätze und Konzepte der Transitionsforschung. Opladen, 23-45.
- Sandschneider, E. (1995): Stabilität und Transformation politischer Systeme: Stand und Perspektiven politikwissenschaftlicher Transformationsforschung. Opladen.
- Schreckenbach, L. (2013): Weichen stellen für die Modernisierung des Wohnungssektors. In: Kasachstan aktuell 2/2013, 4.
- Schröder, H. (2013): Unternehmerische Erneuerungsprozesse und räumliche Entwicklungsunterschiede infolge eines Strukturbruchs. Eine Analyse des ostdeutschen Verlagsgewerbes nach der deutschen Wiedervereinigung auf Basis des Mikro-Meso-Makro-Ansatzes. Berlin.
- Song, J./Almeida, P./Wu, G. (2003): Learning-by-Hiring: When is Mobility More Likely to Facilitate Interfirm Knowledge Transfer? In: Management Science 40 (4), 351-365.
- Statistisches Bundesamt (2019). Anteil der Wohneigentümer in den neuen und alten Bundesländern in den Jahren von 1998 bis 2018. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/37010/umfrage/wohneigentue-mer-in-ost-und-west-1993-1998-2003-2008/> (Abruf am 14.02.2020).
- Süß, W. (2002): Der deutsche Vereinigungsprozess 1989/90. Politische Strategie zwischen Euphorie und Bürokratie. In: Süß, W. (Hrsg.): Deutschland in den neunziger Jahren. Politik und Gesellschaft zwischen Wiedervereinigung und Globalisierung. Opladen, 29-49.
- Teece, D. J./Pisano, G./Shuen, A. (1997): Dynamic Capabilities and Strategic Management. In: Strategic Management Journal 18 (7), 509-533.

Teltschik, H. (2002): Der deutsche Vereinigungsprozess im internationalen Kräftefeld. In: Süß, W. (Hrsg.): Deutschland in den neunziger Jahren. Politik und Gesellschaft zwischen Wiedervereinigung und Globalisierung. Opladen, 15-27.

Ter Wal, A. L. J./Boschma, R. (2009): Co-Evolution of Firms, Industries and Networks in Space. In: Regional Studies, First published on 06. May 2009 (iFirst).

UNECE – United Nations Economic Commission for Europe (2018): Country profiles on housing and land management. Republic of Kazakhstan. New York, Geneva.

UNECE (2015): Country profiles on housing and land management. Uzbekistan. New York, Geneva.

UNECE (2010): Country profiles on housing and land management. Kyrgyzstan. New York, Geneva.

Van den Bosch, F. A. J./Volberda, H. W./Boer, M. de (1999): Coevolution of Firm Absorptive Capacity and Knowledge Environment: Organizational Forms and Combinative Capabilities. In: Organization Science 10 (5), 551-568.

Wiesenthal, H. (1999): Die Transformation der DDR. Verfahren und Resultate. Gütersloh.

Winter, S. G. (2003): Understanding Dynamic Capabilities. In: Strategic Management Journal 24 (10), 991-995.

Wollmann, H. (2006): Between Institutional Transfer and Legacies: Local Administrative Transformation in Eastern Germany. In: Grabher, G./Stark, D. (eds.): Restructuring Networks in Post-Socialism : Legacies, Linkages, and Localities. Oxford, 324-342.

Wulf, T. (2000): Entwicklung ostdeutscher Unternehmen. Eine Fallstudienanalyse privatisierter Industrieunternehmen. – Schriftenreihe der Handelshochschule Leipzig. Wiesbaden.

Zahra, S. A./George, G. (2002): Absorptive Capacity: A Review, Reconceptualization, and Extension. In: Academy of Management Review 27 (2), 185-203.

Zollo, M./Winter, S. G. (2002): Deliberate Learning and the Evolution of Dynamic Capabilities. In: Organization Science 13 (3), 339–351.

Постсоветский жилищный сектор в процессе трансформации

Хайке Шрёдер, Сюзанне Юранек

1. Характеристика жилья в постсоветских странах

По сравнению с другими социалистическими странами жилищный сектор в Советском Союзе характеризовался крайней централизацией и национализацией. В 1989 г. 84% жилого фонда находилось в государственной или корпоративной собственности, а в двух мегаполисах - Москве и Санкт-Петербурге - почти 100%. В Польше, например, только 56% и Венгрии только 25% от общего жилищного фонда были государственными (Mildner 1996).

После распада Советского Союза государственный жилищный фонд был приватизирован и передан жильцам в основном бесплатно или по очень низким ценам. Поэтому высокая доля частной собственности владения недвижимостью типичны для постсоветских государств: В Латвии, например, это около 90%, в Кыргызстане около 96%, а в Казахстане и Узбекистане около 98% (Pfeffing 2017; Salvi del Pero et al. 2016).

После приватизации государственный жилищный фонд, как правило, не ремонтировался и не содержался должным образом (Pfeffing 2017; Salvi del Pero et al. 2016). Особенно первое поколение панельных жилых домов, так называемые "хрущевки", находится в плохом эксплуатационном состоянии. На момент их возведения в 1950-х и 60-х годах прогнозировалось, что срок их эксплуатации составит от 30 до 50 лет. В отличие от них более молодое поколение панельных жилых домов было гораздо стабильнее, но имело и имеет очень плохое энергетическое состояние (Höller 2013). Кроме того, многие здания не обладали достаточной сейсмостойкостью, несмотря на расположение Центральной Азии в сейсмически активном регионе (UNECE 2015, 2010).

Состояние зданий продолжало ухудшаться, зачастую ремонт не проводился досегоднешнего дня. В Казахстане, например, около 32% всего жилого фонда нуждается в срочной санации. Около 70 % зданий не соответствуют современным стандартам с точки зрения их энергетических характеристик, а еще 2 % считаются даже готовыми к сносу, особенно те, которые были построены в период между 1950-ми и 1980-ми годами (Pfeffing 2017; IWO 2018b; BMU/MURL 2006; Höller 2013). Казахстан считается первопроходцем среди пяти среднеазиатских республик с точки зрения повышения энергоэффективности зданий, однако по официальным данным до 30% тепловой энергии и от 35 до 45% электрической энергии теряется из-за плохих энергетических характеристик зданий (например, отсутствие изоляции, деревянные окна, нерегулируемое и неэффективное теплоснабжение, отсутствие термостатов во многих домах). Плохое состояние коммунальных служб ведет к дальнейшим потерям энергии. Энергопотребление многоквартирных домов в Казахстане составляет около 240 киловатт-часов на квадратный метр в год, что примерно в два раза выше, чем в среднем по Европе. По сравнению с отремонтированными домами в Восточной Германии, панельные здания в постсоветском пространстве потребляют в среднем примерно в три-четыре раза больше энергии (Pfeffing 2017; Хёллер 2013; Шреккенбах 2013; ЕЭК ООН 2018).

Причины отставания в проведении ремонтных работ многообразны (см. также следующие статьи, в частности, Томаса Яницкого). В частности, отсутствие или ограниченность финансовых ресурсов новых частных собственников, неоднородная правовая база или механизмы обеспечения исполнения судебных исков, плохо развитые структуры управления жильем и отсутствие технических ноу-хау на рынке. Кроме того, зачастую возникают огромные трудности при

достижении консенсуса между владельцами квартир в многоквартирных домах, а также еще не полностью реализованное изменение в осознании многими собственниками перехода от ответственности государства к принятию на себя личной ответственности, в том числе и за общее имущество (Pfeffing 2017; IWO 2018b; UNCECE 2018, 2015, 2010; Höller 2013; Schreckenbach 2013; Народ как собственник 2018). Что касается отсутствия энергетической санации, то причиной этого являются также в основном низкие, субсидируемые цены на энергоносители в постсоветских странах и, как следствие, отсутствие действий по принятию решений в пользу энергетической санации.

Строительство нового, доступного жилья, как правило, ограничено (Geipele / Auziņš 2015; ЕЭК ООН 2018; UNECE 2010) или фокусируется на определенных регионах, таких как сельские районы в Узбекистане (ЕЭК ООН 2015). Доступность жилья серьезно ограничивается низким уровнем доходов, отсутствием социального жилья и слабо развитым рынком арендного жилья. Ввиду высоких темпов роста и молодости среднего возраста населения возникает растущая нехватка жилья (UNCECE 2018, 2015, 2010; Pu'tis et al. 2017; CER et al. 2013). Этому способствует сохраняющаяся тенденция к урбанизации, обусловленная внутренней миграцией в более крупные города (UNCECE 2018, 2015, 2010).

Например, темпы строительства в Казахстане в 2016 году составили 590,8 м² жилой площади на 1000 жителей. Вместе с тем предполагается, что ежегодно на одного жителя придется строить около 1 м² жилой площади, с тем чтобы существенно улучшить предложение жилья за одно поколение. В результате спрос на жилье значительно превышает предложение (UNCECE 2018). Это относится и к Кыргызстану: В период с 1998 по 2007 год численность населения здесь выросла более чем на 10%, несмотря на сильную миграцию за границу, которая продолжается. За тот же период жилищный фонд вырос лишь вдвое медленнее, чем население. Кроме того, наблюдается ярко выраженная миграция сельского населения в города. Возникающая в результате нехватка жилья приводит к перенаселенности и формированию неформальных поселений вокруг двух экономических центров - Бишкека и Оша. В столице Бишкеке в 2010 году до одной пятой всего населения города проживало в этих неформальных поселениях, где отсутствует такая инфраструктура, как электро- и водоснабжение (ЕЭК ООН, 2010 г.).

В большинстве постсоветских стран предпринимались и предпринимаются многочисленные усилия по улучшению жилищной ситуации. Перечень отдельных государственных программ и мероприятий в трех центральноазиатских странах - Казахстане, Узбекистане и Кыргызстане - приведен в табл. 1. Некоторые из этих мероприятий будут более подробно рассмотрены в следующих статьях этого сборника.

Табл. 1: Отдельные виды деятельности правительства в сфере жилищного строительства в Центральной Азии

Страна	Деятельность	Отношение к жилищному сектору
Казахстан	Национальная инфраструктурная программа «Нурлы жол» 2015-2019 г.г.	Целями являются модернизация (реконструкция и новое строительство) жилищно-коммунального хозяйства, а также инфраструктуры тепло-, водоснабжения и канализации и широкий спектр предложения жилья.
Казахстан	Стратегический план развития Республики Казахстан до 2020 года	Ключевым направлением является предоставление качественных социальных, жилищных и коммунальных услуг населению
Казахстан	Программа модернизации жилищно-коммунального хозяйства до 2020 года	Цель состоит в модернизации около четверти существующих многоквартирных домов к 2020 году; например, предоставление кредитов под низкие проценты и развитие системы образования и профессиональной подготовки в строительном секторе
Казахстан	Стратегия развития до 2030 года (стратегия 2030)	Жилищное строительство является одним из приоритетных направлений развития
Казахстан	Программа регионального развития до 2020 года	Целью является строительство доступного жилья
Казахстан	Жилищная программа «Нурлы жер»	Объединяет «Нурлы Жол» и программу регионального развития; Основными задачами являются: строительство арендного жилья для социально незащищенных групп населения, содействие индивидуальному жилищному строительству, строительство ипотечного жилья через систему жилищных сбережений, содействие жилищному строительству частными застройщиками и повышение доступности ипотечных кредитов

Казахстан	Начало комплексной правовой реформы жилищного строительства в 2017 году	Цель состоит в том, чтобы восполнить пробелы в законодательстве и внести изменения в законодательство, например в области управления имуществом.
Узбекистан	Программа строительства и реконструкции доступного жилья в городах на 2017-2020 годы	Цель заключается в дальнейшем повышении уровня и качества жизни населения, проживающего в городах Республики, и укреплении их социальной поддержки путем предоставления доступного современного жилья. К ним относятся молодые семьи, жители ветхих домов и другие категории граждан, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.
Узбекистан	Программа мероприятий по дальнейшему развитию строительной отрасли на 2016 - 2020 годы	Целью является дальнейшая модернизация и диверсификация строительной отрасли, внедрение в производство современных, передовых энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий
Узбекистан	Государственная программа строительства типовых индивидуальных домов в сельской местности	Были разработаны типовые проекты по строительству экономически эффективного жилья в сельских районах; участникам программы были предоставлены ипотечные кредиты по очень выгодным процентным ставкам.
Кыргызстан	Проект национальной стратегии развития Кыргызской Республики на 2018-2040 годы	
Кыргызстан	Стратегия развития страны на 2007-2010 годы	Предлагает переориентировать жилищную политику и определяет доступное жилье в качестве приоритета для развития страны
Кыргызстан	Национальная программа жилищного строительства в Кыргызстане на 2008-2010 годы/Государственная программа жилищного строительства до 2010 года	Обеспечение доступным жильем, привлечение внутренних и внешних инвестиций в жилищное строительство, совершенствование правовой базы и инфраструктуры
Кыргызстан	Национальная программа "Доступное жилье на 2015-2020 годы" и План действий по ее осуществлению	Создание механизмов финансирования для повышения доступности жилья, создание доступного по цене жилищного фонда и выделение земельных участков под застройку, государственная поддержка для улучшения жилищных условий граждан (например, ипотека)
Кыргызстан	Резолюция о социальном стандарте жилья 2000 года	Определение жилой площади на человека

Источник: IWO 2018a; IWO 2018c; Шрекенбах 2013; ЕЭК ООН 2018; ЕЭК ООН 2015; ЕЭК ООН 2010; собственные дополнения, основанные на экспертных дискуссиях.

Тем не менее предстоит еще многое сделать. Это касается, например, повышения энергоэффективности жилых зданий. Но и социальные вопросы жилищного строительства также являются одними из самых насущных проблем. Проблемы, описанные в жилищном секторе, особенно сильно затрагивают наиболее уязвимые в социальном отношении группы населения, которые из-за своего возраста, состояния здоровья, низкого дохода - часто это семьи с детьми и мигрантами - и по другим причинам не могут найти подходящее жилье для себя и своих семей (IWO 2018b; Puķīte et al. 2018). Государственная жилищная политика зачастую не направлена на решение жилищных проблем широких слоев населения. В Казахстане, например, она иногда концентрируется на отдельных группах населения, таких как военнослужащие или государственные служащие. Население, относящееся к нижнему среднему классу, которое не отвечает этим требованиям, не получает помощи в приобретении жилья, но имеет весьма ограниченный доступ к недорогому и качественно приемлемому жилью, особенно при отсутствии развитого арендного рынка (UNECSE 2018). В целом, можно отметить, что на сегодняшний день имеется лишь очень ограниченная систематизированная информация о жилищном положении различных социальных групп в постсоветских странах и о динамике их развития во времени. Существует значительная потребность в исследованиях в этой области.

2. Включение в исследования в области трансформации

Какова предыстория описанных выше проблем в жилищном секторе постсоветских стран? Для того, чтобы понять связи, стоит взглянуть на исследование трансформации.

Трансформация - это собирательный термин для преобразовательных процессов самых разнообразных видов и, следовательно, в принципе, нейтральный термин, т.е. не обремененный по содержанию и идеологии. Системная трансформация используется как общее понятие всех аспектов намеренного изменения системы и дополняющих ее систем - в отличие от более общей и чисто эволюционной концепции социальных изменений (Sandschneider 1996). С одной стороны, она

включает в себя изменение системы, т.е. эволюционное, преднамеренное изменение структур и функционирования системы в условиях меняющихся внешних условий, таких, как, например, процесс демократизации, согласованный между военными и гражданскими элитами в Испании в период с 1975 по 1978 год. С другой стороны, термин трансформации используется для обозначения системных изменений, при которых старые структуры растворяются и возникают принципиально новые, при этом этот переход из одной системы в другую часто происходит в драматизированной форме с течением времени (Merkel 1999; 1996). Третья форма трансформации - это системный коллапс, при котором пораженная система не только раз и навсегда теряет свою идентичность, но и, как правило, свое существование как замкнутая единица (Sandschneider 1996). Трансформационные процессы в бывших социалистических государствах Центральной и Восточной Европы и Центральной Азии проходили неравномерно и варьировали между двумя последними формами.

В то время как некоторые авторы приравнивают трансформацию к переходу однопартийных диктатур к парламентской демократии и замене командно-экономических структур на рыночно-экономическое регулирование и механизмы распределения (например, Ott 1997; Wulf 2000; обычное использование терминов в экономике - см. Sandschneider 1995), здесь трансформация принципиально понимается как процесс, который ориентирован на результат. Различные пути, пройденные отдельными бывшими социалистическими странами, можно понять как результат сочетания факторов социалистической эпохи, специфических современных условий и, наконец, соответствующей национальной политики трансформации (Рудольф 1996).

События 1989/90 года вызвали бум в области социальных исследований, результаты которого сложно объединить в общую картину (Rudolph 1996). Исследование трансформации понимается как сумма социологических усилий по описанию и объяснению политического, экономического и социокультурного изменения системы в ее сложности и взаимозависимости (Sandschneider 1995). Однако закрытой всеобъемлющей теоретической базы для изучения трансформационных процессов не существует. Скорее, феномен трансформации рассматривается с разных профессиональных точек зрения, которые касаются конкретных аспектов процесса (Matuschewski 2005; Ott 1997).

Трансформационные процессы могут происходить на разных уровнях системы, например, на политическом, экономическом, социальном, институциональном и культурном (Wulf 2000; Matuschewski 2005). В трансформации бывших социалистических государств Центральной и Восточной Европы и Центральной Азии процессы изменения пересекаются в этих различных подсистемах (Ott 1997; Merkel 1996). Более того, это многоуровневый процесс, включающий в себя не только формальный макроуровень (например, конституция и экономическая система), но и промежуточный институциональный уровень (например, сети, региональные и отраслевые институты), а также микроуровень индивидуального поведения. Между этими уровнями и подсистемами существуют сложные взаимодействия. События 1989/90 года часто рассматриваются в исследованиях трансформации как чрезвычайно быстрое изменение формальной институциональной структуры (Wollmann 2006). Однако из-за упомянутых выше взаимозависимостей трансформация не может быть сведена к конструктивным, политически контролируемым актам институционального строительства (Matuschewski 2005), таким как принятие новых законов.

Согласно Ходжсону (2006), институты могут пониматься как постоянные системы установленных и встроенных социальных правил, которые структурируют социальные взаимодействия. Они включают в себя как формальные - то есть явные - институты, так и неформальные институты, которые можно понимать как неявные или правила «по умолчанию». В процессе трансформации бывших социалистических стран можно отметить, что из-за этой сложности процесс де-и реинституционализации занимает много времени. Индивидуальный образ мышления, модели поведения и социокультурный контекст развиваются гораздо медленнее, чем внезапно

меняющиеся формальные структуры (Wollmann 2006; Ibrahim/Galt 2002; Ahrens 2001). Однако субъективная активность и отношение имеют решающее значение для того, как воспринимаются и интерпретируются новые формальные институты (Koch/Thomas 2006, 251). Индивидуальные стратегии трансформации формируются на основе прошлого опыта, так что ценности и модели поведения из прежней системы влияют на трансформацию (Matuschewski 2005).

На этом фоне также можно понять, почему приватизация, часто рассматриваемая как центральный элемент процесса трансформации, была переоценена по своей важности для переориентации экономики. Сама смена собственника не приводит к экономической стабилизации, если одновременно не будет практиковаться новая модель управления (Rudolph 1996). Однако для этого требуется комплексный процесс обучения, поскольку знания и навыки, полученные в рамках одной экономической системы, могут утратить ценность в новой системе или рабочей среде (Schröder 2013; Matuschewski 2005).

Быстрая приватизация государственного жилищного фонда в постсоветских странах не привела автоматически к созданию адекватной правовой базы, развитию адекватных структур управления сообществами кондоминиумов или к тому, что новые домовладельцы нашли свой путь в новой роли и адаптировались к другим формам поведения. Скорее, продолжил свое влияние многолетний опыт государственной ответственности и центрального управления. Значение приобретает так называемая зависимость от первоначально избранного пути развития. Действующие лица или системы, подверженные зависимости от первоначально избранного пути, не могут освободиться от своей истории или от последствий прошлых событий (David 1993; Martin / Sunley 2006). Однако зависимость первоначально избранного пути не является синонимом инерции, а лишь подразумевает ограничение выбора в нынешних решениях, поскольку они вытекают из прошлого опыта (Север 2005 года). В то же время, текущие решения также зависят от текущего контекста, так что концепция зависимости от первоначально избранного пути не может быть приравнена к историческому детерминизму (Bathelt/Glückler 2002).

В этой связи многие из нынешних жилищных проблем в постсоветских странах уходят корнями в события 1989/90 годов. Это свидетельствует о том, что процесс трансформации является очень длительным и еще не полностью завершен.

3. Роль передачи знаний

Актуальность темы очевидна: Жилье является одной из основных человеческих потребностей и описывается как одно из прав человека во многих конституциях и международных договорах. Доступность и качество жилья и жилищная среда оказывают значительное влияние на здоровье, качество жизни, безопасность, участие в жизни общества и интеграцию. Вместе с тем существует тесное взаимодействие между жилищными и социальными условиями. Социально обездоленные люди с низкими доходами особенно страдают от проблемных жилищных условий. Эти люди не только часто живут в плохих жилищных условиях, но и вынуждены тратить большую часть своих доходов на жилье, оставляя (слишком) мало денег на жизнь. Таким образом, жилищные условия не только отражают существующее неравенство, но и способствуют росту неравенства из-за высокого бремени расходов на жилье (Hans Böckler Foundation 2017; Сальви дель Перо и др. 2016; Хюзерманн 2009). Если постсоветским государствам не удастся отремонтировать или заменить неотреставрированный жилой фонд советского периода, социальное неравенство будет расти. Некоторые из этих домов придут в негодность для проживания в не столь отдаленном будущем. В результате бездомность и образование трущоб вокруг городов станут быстро растущей проблемой. До сих пор эта проблема играла незначительную роль в постсоветском пространстве по сравнению с другими странами со средним и низким уровнем дохода. Кроме того, такие глобальные проблемы, как изменение климата, могут быть решены только на международном уровне. Поэтому

повышение энергоэффективности за счет реконструкции и обновления жилищного фонда в постсоветских странах имеет глобальное значение.

Отсюда и насущный вопрос: как найти решения жилищных проблем в постсоветских странах?

Как описано в главе 2, процесс преобразований в бывших социалистических странах требует обширных процессов обучения, поскольку существующие знания, а также существующие навыки, мысли и модели действий были девальвированы, по крайней мере частично, в результате системных изменений. В экономической науке используется понятие динамических навыков (например, Teece et al. 1997, Helfat/Peteraf 2009, Helfat et al. 2007, Winter 2003, Zollo/Winter 2002, Eisenhardt/ Martin 2000, Cepeda/Vera 2007) для описания способности компаний соответствовать быстро меняющимся условиям путем создания, интеграции и перенастройки внутренних и внешних навыков (Teece et al. 1997). Такие динамические навыки были востребованы всеми компаниями, работающими в сфере строительства и жилищного строительства в процессе трансформации постсоветских стран. Однако другие организации, такие как администрации, в конечном счете, также нуждались в тех же навыках, как для адаптации к изменившимся рамочным условиям, так и для формирования новых условий.

Динамические навыки можно условно разделить на навыки инновационного использования внутренней базы знаний организации и навыки использования внешних знаний. Навыки инновационного использования внутренней базы знаний включают в себя обучение через действие, обучение через использование и способность рекомбинировать и использовать существующие знания и нераскрытый потенциал, который они содержат (Шрёдер, 2013 г.). Однако формирование знаний и обучение также в значительной степени зависят от внеорганизационных знаний (например, Boschma 2004; Van den Bosch et al. 1999; Lane/Lubatkin 1998; Ter Wal/Boschma 2009; Song et al. 2003; Bierly et al. 2009). Особенно это касается трансформационных процессов в бывших социалистических странах, поскольку они предполагают всесторонние и фундаментальные изменения в различных социальных подсистемах. Способность организации определять, оценивать, приобретать, понимать, интерпретировать, адаптировать и внутренне передавать внешние знания называется емкостью поглощения (Zahra/George 2002; Schröder 2013).

В принципе, внешние знания можно приобрести четырьмя способами: пассивным, активным и интерактивным обучением, а также обучением путем приема на работу. Пассивное обучение происходит, когда организация получает внешние знания в обработанном виде, например, через научные журналы, учебные семинары или консультантов. Более активные формы обучения возникают тогда, когда организации приобретают знания о внешней среде посредством собственных исследований и анализа. Общим для обоих путей является то, что обучение происходит на расстоянии, так что можно получить только наблюдаемую и кодифицируемую часть внешнего знания. Это включает в себя Know-what, Know-who, Know-when и Know-where, то есть фактическое знание, а также знание того, кто, когда и где обладает необходимыми знаниями. Однако большое значение имеют и неявные компоненты внешних знаний, Know-how и Know-why - там, где имеется более глубокое понимание взаимосвязей. Это заложено в социальный контекст организации и поэтому является более уникальным и трудным для подражания. Приобретение или понимание этих знаний может произойти только посредством интерактивного обучения между двумя организациями. Сюда относятся личные контакты и активная роль "поставщика знаний" (Schröder 2013; Lane/Lubatkin 1998; Bierly и др. 2009). Базовой предпосылкой интерактивного обучения является то, что организации, обладающие желанными внешними знаниями, должны быть готовы к их передаче другим. Однако, поскольку это часто не так, особенно для компаний по конкурентным причинам, набор сотрудников из этих компаний или организаций является еще одним способом получения доступа к неподвижным внешним знаниям (обучение путем найма). Поскольку значительная часть знаний организации заложена в отдельных лицах, она может быть передана другим организациям, когда отдельные лица меняют работодателей (Song et al. 2003; Schröder 2013).

Ввиду важности внешних знаний для преодоления процесса трансформации возникает вопрос о том, в какой степени опыт Восточной Германии может помочь в преодолении жилищных проблем постсоветских стран и как может быть сформирована эффективная передача знаний.

Трансформация в Восточной Германии представляет собой особый случай среди постсоциалистических государств. В то время как другие государства Центральной и Восточной Европы и Центральной Азии переживали довольно постепенную трансформацию, бывшая ГДР была почти полностью и одновременно включена в законченную государственную систему Федеративной Республики Германии (Matuschewski 2005). Первоначально и ГДР, и федеральное правительство предполагали, что для достижения цели воссоединения Германии потребуются от пяти до десяти лет (Teltschik, 2002 г.). Однако в начале февраля 1990 года федеральное правительство приняло основополагающее решение стремиться к воссоединению в кратчайшие сроки (Süß 2002; Roesler 2003). Необходимо было использовать внешнеполитическое окно возможностей, которое возникло из-за готовности ослабленного Советского Союза пойти на уступки. Основой для воссоединения стал экономический, валютный и социальный союз двух государств 1 июля 1990 года. 31 августа 1990 года был подписан Договор об объединении между ГДР и ФРГ, а 3 октября 1990 года ГДР вошла в состав Федеративной Республики Германии (Визенталь, 1999 год; Рёслер, 2003 год; Пюрер/Раабе, 2007 год). Таким образом, вся нормативно-правовая база ФРГ была принята в Восточной Германии (Hieber et al. 1997; Ott 1997). Сюда, в частности, относились передача рыночной экономики, парламентская демократия, федеративное государственное устройство и правовая и административная система (Matuschewski 2005).

Таким образом, хотя первоначальная ситуация в жилищном секторе Восточной Германии в 1989/90 гг. была очень похожа на ситуацию в других пост-социалистических государствах, путь, пройденный в жилищном секторе Восточной Германии после воссоединения Германии, значительно отличается от пути развития в постсоветском пространстве, описанного в главе 1.

В начале 1990-х годов состояние рынка жилья в Восточной Германии было крайне плохим. В бывшем ГДР для многих квартир 'замораживалась' квартплата, что делало аренду крайне нерентабельной. Например, арендная плата за квартиры в старых зданиях была заморожена на уровне 1936 года, в то время как арендная плата в новых зданиях в конце 1980-х годов была централизованно зафиксирована на уровне в среднем 0,45 евро за м². В результате, текущие доходы от аренды не смогли профинансировать ни модернизацию, ни ремонт, что привело к тому, что жилищный фонд все больше приходил в негодность. Поэтому в 1990 году в Восточной Германии ощущалась острая нехватка жилья, особенно больших современных квартир, односемейных домов, а также высококачественных квартир в старых зданиях. В то же время насчитывалось огромное количество пустующего жилья в количестве 420 000 единиц (примерно 6%), поскольку жилищная отрасль в бывшей ГДР, в частности, не обеспечивала надлежащего обслуживания старых зданий. В строительстве новых зданий в бывшем ГДР основное внимание уделялось крупномасштабным зданиям из сборных бетонных панелей, но они не были привлекательными ни с точки зрения качества, ни с точки зрения дизайна окружающей среды. Поскольку собственная жилая недвижимость могла быть сформирована лишь в очень ограниченной степени, уровень частной жилищной собственности в Восточной Германии в 1990 году составил чуть более 20%, вдвое меньше, чем в Западной Германии (Henger/Voigtländer 2015).

Таким образом, первоначальная ситуация в Восточной Германии принципиально не отличалась от ситуации в постсоветских государствах. Это - преимущество с точки зрения потенциальной передачи знаний из Германии в постсоветские государства. Поглощающая ёмкость организации, как правило, считается более высокой, если существует определенная когнитивная близость между получателями знаний и поставщиками. Определенное сходство баз знаний облегчает понимание, оценку и интерпретацию внешних знаний и, таким образом, адаптацию к внутреннему запасу знаний. Кроме того, приобретенные знания можно более эффективно передавать и понимать

внутри компании (Cohen/Levinthal 1990; Crouch/Farrell 2004; Bierly et al. 2009; Lane et al. 2006; Boschma 2005).

С другой стороны, в литературе также отмечается, что когнитивная близость может негативно влиять на использование внешних знаний. Организации часто нуждаются в знаниях, которые сильно отличаются от существующей базы знаний, чтобы адаптироваться к быстро и глубоко меняющейся среде. Однако когнитивная близость может помешать раскрытию этих возможностей (Bierly et al. 2009; Boschma 2005). В случае передачи знаний в области жилищного строительства из Восточной Германии в постсоветский регион этой проблемы не следует ожидать, так как пути развития после потрясений 1989/90 гг. и далее значительно различаются.

Исходя из первоначальной ситуации, описанной в Восточной Германии, предполагалось, что после воссоединения потребуются весьма высокие инвестиции на рынке жилья. Из-за плохого состояния существующего жилья и высокого среднего возраста жилищного фонда политики были вынуждены мобилизовать крупный частный капитал на инвестиции в жилищное строительство в рамках программ поддержки. В сочетании с ожиданиями экономического подъема, высокий уровень субсидий на рынке жилья привел к беспрецедентному буму в сфере нового строительства. За несколько лет строительная деятельность увеличилась в десять раз с 17 000 единиц жилья в 1991 году до 178 000 в 1997 году. На пике строительного бума в Восточной Германии почти каждая третья квартира была построена в странах бывшей ГДР. В то время многие инвесторы строили в ожидании роста цен и спекулировали на высоких безналоговых продажах после спекулятивного периода, который в то время составлял всего два года. Несмотря на то, что, в частности, в сегменте жилой недвижимости было много возможностей, только с 1999 года было построено больше частной жилищной собственности, чем арендного жилья (Henger/Voigtländer 2015). В дополнение к комплексной новостройке проводилась санация существующего жилищного фонда с попыткой его последующей продажи (Höller 2013).

В целом в течение 10 лет острая нехватка жилья в новых землях сократилась. Однако политика финансирования означала, что существенная доля пустующего жилищного фонда не может быть уменьшена. Проблема пустующего жилья усугубилась сильным оттоком населения из новых федеральных земель. За 10 лет уровень пустующего жилья в Восточной Германии вырос с 6 до 14 %. Оглядываясь назад, можно сказать, что Восточная Германия испытала на себе нарастание и лопание спекулятивного пузыря на рынке недвижимости. Цены на недвижимость росли до середины 1990-х годов, несмотря на снижение численности населения, роста строительной активности и углубляющейся рецессии из-за роста безработицы. Поэтому в 2000-х годах за бумом недвижимости последовало сокращение значительного переизбытка предложения квартир посредством ярко выраженной сдержанности в строительном секторе и контролируемого сноса (Henger/Voigtländer 2015).

Большой объем инвестиций, масштабное новое строительство и ориентация на рынок арендного жилья в восточной Германии в 1990-х годах представляют собой фундаментальные различия по сравнению с постсоветскими странами (см. главу 1). Доля жилищной собственности в новых федеральных землях и сегодня (2018 г.) составляет примерно 31%, что ниже и без того низкого в международном масштабе показателя примерно 45% в старых федеральных землях (Федеральное статистическое ведомство 2019 г.) и значительно ниже, чем в постсоветских странах. Существуют также значительные различия в институциональных рамках. В ГДР принятие нормативной базы Федеративной Республики означало, среди прочего, передачу новым землям обширных систем социального обеспечения, которые также гарантировали обеспечение жильем.

Для того чтобы домохозяйства с низким доходом или домашние хозяйства получателей минимальных государственных социальных выплат жили в адекватном, благоприятном для семьи жилье, они, среди прочего, получали в Германии пособие на жилье, или их потребности в расходах на проживание (KdU) покрывались пособием по безработице II или социальной помощью (BBSR

2017). Другой важной опорой социальной ответственности в сфере жилищного строительства являются государственные поддержки жилья в федеральных землях. Их целью является предоставление недорогого арендного жилья, а также оказание поддержки в формировании жилищной собственности для собственного пользования, особенно для домохозяйств с детьми. Создание жилья, пригодного для инвалидов, также поощряется многими федеральными землями и муниципалитетами (ВМИ 2019). Таким образом, в отличие от постсоветского пространства, доступ населения к достаточному жилью в Восточной Германии в целом гарантирован, хотя в годы, последовавшие за воссоединением Германии, несомненно, можно наблюдать такие проблемные явления, как резкий рост социальной сегрегации в городах Восточной Германии (Helbig/Jähnen 2018).

Различные трансформационные процессы означают, что опыт, накопленный в Германии в процессе трансформации жилищного сектора, не может быть бездумно передан. Оглядываясь назад, можно сказать, что не весь опыт можно оценить как положительный. Оглядываясь назад, можно сказать, что многие вещи сегодня делались бы по-другому, но в то время это был уникальный экономический проект 'без чертежа' (Henger/Voigtländer 2015). Кроме того, пути развития Восточной Германии и постсоветских стран после потрясений 1989/90 гг. настолько различаются, что институциональная близость в настоящее время очень ограничена. Это может затруднить интерактивное обучение (Boschma 2005).

Тем не менее, как положительный, так и отрицательный опыт трансформации системы жилищного строительства в Восточной Германии, а также нынешний опыт решения актуальных в настоящее время острых проблем на рынке жилья могут послужить ценным импульсом для участников рынка жилищного строительства в постсоветских странах, что может способствовать разработке подходов к решениям, адаптированных к национальным и местным условиям. Необходимость принятия мер в настоящее время признается правительствами и участниками рынка жилья, так что во многих случаях существует большой интерес к сотрудничеству с экспертами из Германии.

4. Существующие подходы к сотрудничеству

EBZ - Европейский центр образования в области жилищного хозяйства в сотрудничестве с Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» IWO e. V. стремится к расширению передачи знаний между Германией и постсоветскими государствами. Это делается на нескольких уровнях. С одной стороны, область образования и подготовки кадров была определена в качестве важной области для будущего сотрудничества. В настоящее время особое внимание уделяется вопросам управления жильем. В рамках двух проектов под руководством IWO e. V., «PRO HOUSE - Профессиональное управление жильем в Казахстане и Узбекистане» (2016–2019 годы, финансируется Европейской комиссией) и «PROMHOUSE - Профессионализация управления жилым фондом в Казахстане и Узбекистане» (2020–2023 годы; финансируемых Европейской комиссией), две центральноазиатские страны - Казахстан и Узбекистан - получают поддержку посредством дальнейшего обучения специалистов по созданию профессиональных структур для управления жилищным фондом. Одной из всеобъемлющих целей является поддержка разработки профессиональных (образовательных) стандартов и структур в секторе жилищного хозяйства и коммунальных услуг. Надлежащим образом подготовленные квалифицированные работники не только способствуют устойчивому развитию в странах-партнерах, но и являются важной предпосылкой для привлечения немецких и международных компаний в целевых странах, инвестиции которых могут способствовать улучшению обеспеченности жильем.

EBZ является исторически сложившимся образовательным учреждением, которое поддерживается объединениями VdW - Ассоциацией жилищного хозяйства Рейнланд-Вестфалии e. V., GdW - Федеральной ассоциацией немецких компаний жилищного хозяйства и недвижимости e.V. и BFW -

Федеральной ассоциацией свободных жилищно-арендных компаний e.V. Вместе с EBZ Berufskolleg (профессиональный колледж), EBZ Academy (повышение квалификации), EBZ Business School (университет) и дочерним институтом InWIS - Институтом жилищного строительства, экономики недвижимости, городского и регионального развития (научно-исследовательский институт) он объединяет в себе все центральные элементы образовательной цепочки жилищной отрасли. Его обширный опыт в разработке и оптимальной координации академических и практических предложений в области образования идеально подходит для передачи знаний в постсоветский регион.

С другой стороны, научное сотрудничество является важной областью сотрудничества между EBZ и IWO с немецкой стороны и научными партнерами из постсоветских стран. Организация двух выездных конференций в рамках проекта "Устойчивые города - перспективы развития городов Узбекистана и Казахстана (SuCiPUK)" (2018-2019, BMBF), а также организация научного семинара "Жилище, городские кварталы и социальное неравенство в постсоветских странах" (2019, Volkswagen Foundation) служили изучению соответствующих потенциалов сотрудничества и представляют собой многообещающий старт для будущей совместной исследовательской деятельности. Установленные личные контакты позволяют инициировать интерактивный учебный процесс, который является особенно эффективной формой передачи знаний.

Благодаря этой деятельности был сделан первый шаг по оказанию поддержки постсоветским странам в разработке решений многочисленных проблем в жилищном секторе. Чтобы иметь долгосрочное широкое влияние, необходимо систематически расширять и развивать существующие подходы к сотрудничеству.

Литература

Аренс, J. (2001): Макроуправление и культурные факторы в преобразовании системы. В: Хёманн, Х.-Х. (ред.): Культура как определяющий фактор трансформации в Восточной Европе. Концептуальные разработки - Эмпирические выводы. - Анализ культуры и общества в Восточной Европе 10. Бремен, 10 - 31.

Bathelt, H./Glückler, J. (2002): Экономическая география в реляционной перспективе: Аргумент второго перехода. В: Географический журнал 90 (1), 20-39.

BBSR- Федеральный научно-исследовательский институт строительства, исследования градостроительства и пространственного развития при Федеральном ведомстве строительства и регионального планирования (BBSR)(2017): Социальное обеспечение жилья.

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/WohnenImmobilien/RahmenbedInstrumente/ProjekteFachbeitraege/SozialeAbsicherung/sozialabsicherung.html?nn=445838> (информация на 14.02.2020).

BMI - Федеральное министерство внутренних дел, строительства и дома (2019): Поощрение предоставления социального жилья. <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung/soziale-wohnraumfoerderung-node.html> (информация на 14.02.2020).

BMU/MURL - Федеральное министерство по охране окружающей среды, охране природы и ядерной безопасности и Министерство охраны окружающей среды Латвийской Республики (ред.) (2006): Инициатива по энергетической реконструкции жилья в Латвии. Берлин/Рига.

Бирли, П.Е. III/Damanpour, F./Santoro, M. D. (2009): The Application of External Knowledge: Organizational Conditions for Exploration and Exploitation. В: Журнал исследований в области менеджмента 43 (3): 481-509.

Бошма, Р. (2005): Proximity and Innovation: A Critical Assessment. В: Региональные исследования 39 (1), 61-74.

Бошма, Р. (2004): Конкурентоспособность регионов с эволюционной точки зрения. В: Региональные исследования 38 (9), 1001-1014.

Сепеда, Г./Вера, Д. (2007): Динамические возможности и оперативные возможности: A Knowledge Management Perspective. В: Журнал эволюционной экономики 60 (5), 426- 437.

CER - Центр экономических исследований / ЭСКАТО ООН - Экономическая и социальная комиссия ООН для Азии и Тихого океана / ПРООН - Программа развития ООН (2013): Урбанизация в Центральной Азии: Вызовы, проблемы и перспективы. Ташкент.

Коэн, В. М./Левинталь, Д.А. (1990): Емкость поглощения: Новый взгляд на обучение и инновации. В: Административная наука Ежеквартально 35 (1), 128-152.

Крауч, К./Фаррелл, Н. (2004): Преодоление пути институционального развития? Альтернативы новому детерминизму. В: Рациональность и общество 16 (1), 5-43.

Дэвид, П.А. (1993): Историческая экономика в Лонггран: Некоторые последствия зависимости от первоначально избранного пути. В: Снукс, Г.Д. (прим.): Исторический анализ экономики. Лондон, 29 - 40.

Народ собственников. EID и IWO посещают Ригу (2018). В: DW - Жилищное хозяйство 9/2018.

Эйзенхардт, К. М./Мартин, Дж.А. (2000): Динамические возможности: Что это такое? В: Стратегический журнал управления 21 (10/11), 1105-1121.

Гейпеле, С./Аузи, А. (2015): Развитие жилищного сектора и рынка жилой недвижимости после экономического спада в Латвии. В: Балтийский журнал экономики недвижимости и управления строительством 2015/3, 103-119.

Фонд Ханса Беклера (2017): Жилищные условия в Германии - анализ социальной ситуации в 77 крупных городах. Берлин/Дюссельдорф.

Хойссерманн, Х. (2009): Неравенство и жилье. В: Neue Gesellschaft Frankfurter Hefte 10/2009, 42-45.

Хельбиг, М./Яхнен, С. (2018): Насколько хрупкой является социальная архитектура наших городов? Тенденции и анализ сегрегации в 74 городах Германии. - Дискуссионный документ Научно-исследовательского центра социальных наук Берлин Р 2018-001, Берлин.

Хельбат, К. Е./Петераф, М. А. (2009): Понимание динамических возможностей: Прогресс на пути развития. В: Стратегический журнал управления 7 (11), 91-102.

Helfat, C./Finkelstein, S./Mitchell, W./Peteraf, M./Singh, H./Teece, D./Winter, S. (2007): Динамические возможности: Понимание стратегических изменений в организациях. Malden, MA.

Henger, R./Voigtländer, M. (2015): Единство в региональных различиях - Немецкий рынок жилья через 25 лет после воссоединения. - Документ IW политики 31/2015, Кельн.

Хибер, Г./Кунце, К./Мигель, М. (1997): А. Экономические структурные изменения и рост производительности в ходе реструктуризации рыночной экономики в Восточной Германии. В: Мигель, М./Кунце, К. (eds.): Экономические структурные изменения и рост производительности в ходе реструктуризации рыночной экономики в Восточной Германии и Чешской Республике. - Трансформация 7. Лейпциг, 13 - 79.

Hodgson, G. M. (2006): What are institutions? В: Journal of Economic Issues XL (1), 1-25.

Höller, K. (2013): Кнут Хёллер о состоянии панельного жилья в Восточной Европе. «Однажды они могут просто рухнуть». Mitteldeutscher Rundfunk (mrd), 16. April 2013. <http://www.mdr.de/damals/plattenbau-experte-hoeller100.html> (информация на 19.10.2018).

Ibrahim, G./Galt, V. (2002): Bye-bye Central Planning, Hello Market Hiccups: Institutional Transition in Romania. В: Cambridge Journal of Economics 26 (1), 105-118.

IWO - Инициатива Жилищное хозяйство в Восточной Европе е. V. (2018a): Республика Казахстан. - Информационное письмо No 1.

IWO (2018b): Республика Казахстан. - Информационное письмо No 2.

IWO (2018c): Республика Казахстан. - Информационное письмо No 3.

Koch, T./Thomas, M. (2006): The Social and Cultural Embeddedness of Entrepreneurs in Eastern Germany. В: Grabher, G./Stark, D. (eds.): Restructuring Networks in Post-Socialism. Legacies, Linkages, and Localities. Oxford, 242-261.

Lane, P. J./Koka, B. R./Pathak, S. (2006): The Reification of Absorptive Capacity: A Critical Review and Rejuvenation of the Construct. В: Academy of Management Review 31 (4), 833-863.

Lane, P. J./Lubatkin, M. (1998): Relative Absorptive Capacity and Interorganizational Learning. В: Стратегический журнал управления 19 (5), 461-477.

Мартин, Р./Санли., (2006): Путь зависимости и региональной экономической эволюции. В: Journal of Economic Geography 6 (4), 395-437.

Matuschewski, A. (2005): От социалистического комбината до пост-фордистского кластера: Реструктуризация микроэлектроники в Дрездене в условиях трансформационного шока. В: Географический журнал 93 (3), 165-182.

Меркель, В. (1999): Трансформация системы. Введение в теорию и эмпиризм исследований трансформации. Опладен.

Меркель, В. (1996а): Введение. В: Меркель, В. (изд-во): Изменение системы 1. Теории, подходы и концепции исследований переходного периода. Опладен, 9-20.

Мильднер, К. (1996): Местная политика и администрация в России. Между новыми начинаниями, наследием и коррупцией. - Городские исследования в настоящее время том 60. Базель, Бостон, Берлин.

Норт, Д. К. (2005): Понимание процесса экономических изменений. Принстон.

Отт, Т. (1997): Эрфурт в процессе трансформации городов в новых землях. Нормативно-теоретический подход. - Эрфурт Географические исследования 6. Эрфурт.

- Pfeffing, J. (2017): Противодействие распаду. В: DDIV в настоящее время 08/17. Берлин.
- Pürer, H./Raabe, J. (2007): Пресса в Германии (3-е издание). Констанция.
- Puķīte, I./Geipele, I./ Puķītis, A. (2018): Rental and management policy of municipal residential buildings: A case study of Riga (Part two). В: Балтийский журнал экономики недвижимости и управления строительством 6, 48– 61.
- Puķītis, A./Puķīte, I./Geipele, I. (2017): Rental and management policy of municipal residential buildings: Housing policy. Case study of Riga (Part one). В: Балтийский журнал экономики недвижимости и управления строительством, 287– 301.
- Roesler, J. (2003): Экономика Восточной Германии в переходный период 1970-2000 гг. Бонн.
- Рудольф, Х. (1996): Преобразования. Решения в поисках своих проблем. В: Hoderius, B./Schmidt, G. (Hrsg.): Процессы трансформации в Центральной и Восточной Европе - промежуточные выводы. - Социологический обзор Специальный выпуск 4, 16-22.
- Salvi del Pero, A./Adema, W./Ferraro, V./Frey, V. (2016): Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries. – OECD Social, Employment and Migration Working Papers, No. 176, OECD Publishing, Paris.
- Sandschneider, E. (1996): Системно-теоретические перспективы политологических исследований трансформации. В: Меркель, В. (изд-во): Изменение системы 1. Теории, подходы и концепции исследований переходного периода. Опладен, 23-45.
- Зандшнайдер, Е. (1995): Стабильность и трансформация политических систем: Статус и перспективы политологических исследований трансформации. Опладен.
- Шрекенбах, Л. (2013): Постановка курса на модернизацию жилищного сектора. В: Казахстан в настоящее время 2/ 2013, 4.
- Шрёдер, Х (2013): Предпринимательские процессы обновления и пространственные различия в развитии в результате структурных сдвигов. Анализ издательской деятельности Восточной Германии после объединения Германии на основе «микро-мезо-макро» подхода. Берлин.
- Сонг, Дж./Алмейда, П./Бу, Г. (2003): Learning-by-Hiring: When is Mobility More Likely to Facilitate Inter-firm Knowledge Transfer? В: Management Science 40 (4), 351-365.
- Федеральное статистическое управление (2019). Доля собственников жилья в новых и старых федеральных землях в период с 1998 по 2018 год. <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/37010/umfrage/wohneigentuemer-in-ost-und-west-1993-1998-2003-2008/> (информация на 14.02.2020).
- Зюсс, В. (2002): Процесс объединения Германии 1989/90. Политическая стратегия между эйфорией и бюрократией. В: Зюсс, В. (изд.): Германия в девяностых годах. Политика и общество между воссоединением и глобализацией. Опладен, 29-49.
- Teese, D. J./Pisano, G./Shuen, A. (1997): Dynamic Capabilities and Strategic Management. В: Стратегический журнал управления 18 (7), 509-533.

Тельчик, Х (2002): Процесс объединения Германии в международном силовом поле. В: Зюсс, В. (изд.): Германия в девяностых годах. Политика и общество между воссоединением и глобализацией. Опладен, 15-27.

Ter Wal, A. L. J./Boschma, R. (2009): Co-Evolution of Firms, Industries and Networks in Space. В: Региональные исследования, Впервые опубликовано 06 мая 2009 г. (iFirst).

UNECE – United Nations Economic Commission for Europe (2018): Country profiles on housing and land management. Republic of Kazakhstan. New York, Geneva.

UNECE (2015): Country profiles on housing and land management. Uzbekistan. New York, Geneva.

UNECE (2010): Country profiles on housing and land management. Kyrgyzstan. New York, Geneva.

Van den Bosch, F. A. J./Volberda, H. W./Boer, M. de (1999): Coevolution of Firm Absorptive Capacity and Knowledge Environment: Organizational Forms and Combinative Capabilities. В: Organization Science 10 (5), 551-568.

Визенталь, Х (1999): Преобразование ГДР. Процесс и результаты. Гютерсло.

Winter, S. G. (2003): Understanding Dynamic Capabilities. В: Стратегический журнал управления 24 (10), 991-995.

Wollmann, H. (2006): Between Institutional Transfer and Legacies: Local Administrative Transformation in Eastern Germany. В: Grabher, G./Stark, D. (eds.): Restructuring Networks in Post-Socialism : Legacies, Linkages, and Localities. Oxford, 324-342.



Вульф, Т. (2000): Развитие восточногерманских компаний. Анализ конкретных примеров приватизированных промышленных предприятий. - Серия публикаций Лейпцигского коммерческого университета. Висбаден.

Zahra, S. A./George, G. (2002): Absorptive Capacity: A Review, Reconceptualization, and Extension. В: Academy of Management Review 27 (2), 185-203.

Zollo, M./Winter, S. G. (2002): Deliberate Learning and the Evolution of Dynamic Capabilities. В: Organization Science 13 (3), 339-351.

Verbesserung der Wohnungsverwaltung und der Wohnbedingungen in Usbekistan im Lichte des laufenden wohnungspolitischen Reformprozesses

Thomas Janicki

	<p>Die Empfehlungen „Verbesserung der Wohnungsverwaltung und der Wohnbedingungen in Usbekistan im Lichte des laufenden wohnungspolitischen Reformprozesses“ wurden im Rahmen des EU-Projektes PRO HOUSE – Professional Housing Management in Kazakhstan and Uzbekistan (EU-Programm: Central Asia Invest IV, Boosting Small Businesses Competitiveness) erarbeitet.</p>
	<p>Das Projekt wurde von der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO e. V.), www.iwoev.org, Berlin, geleitet.</p> <p>Die in dieser Publikation geäußerten Ansichten entsprechen nicht unbedingt den Ansichten der Europäischen Kommission. Die ausführliche Information über das Projekt in der russischen Sprache finden Sie unter https://www.uyushma.uz/project.</p>

Die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO e. V.) hat im Rahmen eines Forschungsprojekts die wohnungswirtschaftlichen Reformbemühungen Usbekistans in den letzten Jahren intensiv begleitet und durch die Einbeziehung deutscher und europäischer Erfahrungen aktiv unterstützt. Damit wurden zugleich die Bemühungen der Bundesregierung flankiert, die wirtschaftliche Zusammenarbeit mit den Ländern der zentralasiatischen Seidenstraße als Brücke zwischen Europa und Fernost auszubauen und nicht allein China zu überlassen. Usbekistan punktet mit Energie und Bodenschätzen und hat großes landwirtschaftliches Potenzial. Darüber hinaus besitzt es eine beachtliche ausbaufähige Industriebasis.

Die usbekische Regierung strebt über die wirtschaftliche Entwicklung hinaus an, die defizitären Wohnverhältnisse der Bevölkerung in energieeffizienter und umweltfreundlicher Weise zu verbessern und damit auch Entwicklungsimpulse für den Bau, das Bauhandwerk und wohnungsnahen Dienstleistungen zu setzen. Die nachstehenden Ausführungen fassen das Ergebnis der vierjährigen Zusammenarbeit zusammen. Der Großteil der Daten und Angaben ist nichtöffentlichen Konferenzmaterialien, Verbandsangaben, Regierungsdokumenten, internen Reform- und Diskussionspapieren sowie Informationsgesprächen entnommen.

1. Sozioökonomische Entwicklung des Landes

Usbekistan ist mit rund 33 Mio. Einwohnern das mit Abstand bevölkerungsreichste Land Zentralasiens und grenzt an alle übrigen zentralasiatischen Staaten. Es hat daher eine gute Ausgangslage für die weitere Entwicklung zu einem regionalen Wirtschaftszentrum und Verkehrsknotenpunkt. Sein Bruttoinlandsprodukt (BIP) betrug allerdings mit nominal ca. 60,5 Mrd. US-Dollar im Jahr 2019 (GTAI 2019a) nur etwas mehr als ein Drittel des BIP Kasachstans (2019 ca. 170 Mrd. US-Dollar) mit lediglich rund 18,6 Mio. Einwohnern (GTAI 2019b). Die Wirtschaft des Landes ist noch stark agrarisch geprägt und der Entwicklungsstand von Industrie und Dienstleistungssektor auf relativ niedrigen Niveau. Das BIP pro Kopf von rund 1.500 US-Dollar im Jahr 2018 müsste sich nach Auffassung der Weltbank bis 2030 verdoppeln, wenn das Entwicklungsziel der

Regierung – die Transformation zu einem Industrieland mit hohem mittleren Einkommen – erreicht werden soll (Weltbank 2019).

Der gesamtwirtschaftliche Entwicklungsstand und die Wachstumsaussichten bestimmen in hohem Maße die Möglichkeiten und den Umfang der wohnungspolitischen Bemühungen, die Wohnbedingungen der Bevölkerung an zeitgemäße Standards des Wohnkomforts anzupassen sowie die ökologisch notwendige Verbesserung der Energieeffizienz voranzubringen und damit das in Immobilien investierte volkswirtschaftliche Kapital zu erhalten und auszubauen. Andererseits kann eine gute Wohnungspolitik durch innovative und arbeitsintensive Investitionen in Bauten und in die damit verbundene kommunale Infrastruktur erheblich zur volkswirtschaftlichen Entwicklung und zur Strukturverbesserung vor allem im Bau-, dem Bauprodukte- und dem Dienstleistungssektor zugunsten kleiner und mittlerer Unternehmen beitragen.

Dies läge ganz im Sinne des ehrgeizigen, von der Regierung unter dem neuen Präsidenten Shabkat Mirziyoyev 2017 beschlossenen 5-Jahres-Programms marktorientierter Reformen (2017-2021). Diese bieten nach Auffassung der Weltbank deutliche Chancen für einen robusten und nachhaltigen Wachstumsprozess, wenn die von der Regierung festgelegten Prioritäten und die in der Reform-Roadmap 2019-2021 festgelegten Maßnahmen konsequent verfolgt werden.

Dabei bestehen insbesondere die folgenden fünf zentralen Ziele: die Herstellung makroökonomischer Stabilität, die Beschleunigung des weiteren Übergangs zur Marktwirtschaft, die Stärkung des sozialen Schutzes und der staatlichen Dienstleistungen für die Bevölkerung, den Schutz der Umwelt und die Redimensionierung der Rolle des Staates und der staatlichen Unternehmen im Wirtschaftsprozess. Diese Zielsetzungen werden durch zahlreiche Projekte unterlegt, vor allem zur Verbesserung der Energie- und Rohstoffbasis, der weiteren Diversifizierung der Landwirtschaft, der Stärkung des Gesundheitswesens und Bildungswesens, sowie durch ein Regierungsprogramm (2017-2021) für den Wohnungssektor und die kommunalen Infrastrukturen.

Die getroffenen Weichenstellungen haben bereits zu deutlichen Fortschritten geführt: Nach der Abschwächungsphase der Vorjahre ist die jährliche Wachstumsrate des BIP wieder auf über 5 % gestiegen und dürfte sich bis 2021 weiter auf 6 % erhöhen (Weltbank 2019). Die Bruttowertschöpfung verteilt sich etwa zu je einem Drittel auf die Landwirtschaft mit über 50 % der Arbeitskräfte, den Produktionsbereich und die Dienstleistungen (GTAI 2019a). Motor des Wachstums sind vor allem die stark zunehmenden privaten und staatlichen Investitionen. Die Bruttoanlageinvestitionen sind 2019 auf bis zu 29 % des Bruttoinlandsproduktes (BIP) gestiegen (17 Mrd. US-Dollar; Schätzung) (GTAI 2019c). 2018 war eine Gründungswelle mit ausländischen Partnern zu verzeichnen. Mit 2.400 Neugründungen lagen die Zahlen fast ein Drittel höher als 2017 (GTAI 2019c). Die Kaufkraft der Bevölkerung steigt aufgrund von realen Einkommenszuwächsen (2018 +8,4 %) und durch weiterhin hohe Gastarbeiterüberweisungen aus dem Ausland (über 5 Mrd. US-Dollar im Jahr 2018) (GTAI 2019c). Die Arbeitslosigkeit liegt nach offiziellen Angaben der Regierung bei 9,3 % in den Jahren 2018 und 2019, dürfte jedoch tatsächlich deutlich höher liegen. Schätzungen gehen von 20 % in den Städten und 40 % auf dem Lande aus (GTAI 2019a). Die Armutsquote hat sich nach Feststellungen der Weltbank von 11,9 % im Jahr 2017 auf 11,4 % im Jahr 2018 verringert (Weltbank 2019).

Der Bankensektor stabilisiert sich nicht zuletzt durch staatliche Rekapitalisierungsmaßnahmen. Das Staatdefizit liegt 2018 bei 2,5 % des BIP bei einer Gesamtverschuldung des Staates nach der Wechselkursliberalisierung von unter 30 % des BIP. Problematisch insbesondere für die Kreditfinanzierung von Wohnungsinvestitionen erscheint die – nach der Anpassung der Wechselkurse, dem Abbau von Preiskontrollen im Jahr 2017 und Lohnerhöhungen – wieder auf rund 18 % angestiegene Inflationsrate und die dementsprechende Erhöhung der Refinanzierungsrate der Zentralbank auf 14 %. Nach Einschätzung der Weltbank dürfte die Inflationsrate erst mittelfristig (2021) auf ein moderateres Niveau fallen. Demgegenüber scheint das durch Anstieg der Importe (2018 +44 % gegenüber dem Vorjahr, davon ca. 50 % Kapitalgüter) bedingte erhöhte Leistungsbilanzdefizit von 6,4 Mrd. US-Dollar im Jahr 2018 (8,4 % des BIP) mit Blick auf den produktiven, die volkswirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit steigernden Einsatz der importierten Kapitalgüter und angesichts der erheblichen Devisenreserven im Umfang von mehr als 12 Monatsimporten weniger kritisch (Weltbank 2019; GTAI 2019a).

Vor diesem Hintergrund sehen Vertreter der Weltbank mittelfristig überdurchschnittliche Wachstumschancen vor allem in den Sektoren Gartenbau, Nahrungsmittelindustrie, Tourismus, Textilien und chemische Produkte (Weltbank 2019). Entscheidend für die weitere positive Entwicklung ist, inwieweit der durch die Reformen angestrebte Abbau der Schwachstellen des Landes – die starke Konzentration auf Energie und Rohstoffe sowie des Außenhandels auf wenige Länder, die dominierende Rolle staatlicher Großunternehmen und der geringe Mittelstandsanteil der Wirtschaft, übermäßige Bürokratie, Korruption und Schattenwirtschaft – tatsächlich gelingt.

2. Reformierung des Wohnungswesens unter Berücksichtigung der besonderen Rahmenbedingungen des Landes

2.1. Struktur und Trends im Wohnungssektor und in den kommunalen Infrastrukturen

Die Bevölkerung Usbekistans verteilt sich zu ca. 52 % auf städtische Gebiete und zu 48 % auf ländliche Regionen. 83 % der Bevölkerung sind Usbeken und 17 % verschiedene kleine Minderheiten. Die Besiedlung erstreckt sich über eine Fläche von 449.000 km² von den Ausläufern des Tien-Shan Gebirges im Osten bis zum Aralsee im Westen, einen zentralen Teil der alten Seidenstraße mit historischen, denkmalgeschützten alten Kulturstädten. Es überwiegen ebene, weithin wüstenartige Landschaften von ländlichem Charakter, in denen ländliche Siedlungen dominieren. Es gibt rund 11.000 dörfliche Siedlungen und knapp 1.100 Siedlungen städtischen Typs (2016). Hohe Siedlungsdichten werden in den städtisch entwickelten alten Regionen, also den historisch lange besiedelten kulturellen Zentren, erreicht, in denen Städte mittlerer und kleinerer Größenordnung überwiegen (z. B. Samarkand, Buchara, Fergana Tal; insgesamt 119 Städte im Jahr 2016). Die Hauptstadt Taschkent ist die einzige Millionenstadt (2016: 2,4 Mio. Einwohner). Der überwiegende Teil der Bevölkerung lebt in städtischen Siedlungen (UNECE 2015).

Das Bevölkerungswachstum lag 2017 trotz negativen Wanderungssaldos angesichts deutlicher Geburtenüberschüsse (rd. 2,4 Geburten/Frau im Jahr 2018) bei 0,9 % (GTAI 2019a) Für den Wohnungsbedarf und seine Finanzierungsmöglichkeiten sind allerdings nicht nur Wachstumsraten für die Bevölkerung relevant, sondern auch die Kaufkraft, die in Usbekistan noch ziemlich niedrig ist. Der monatliche Mindestlohn beträgt nach der Abwertung der Währung rechnerisch 2018 nur noch rund 70 US-Dollar pro Monat. Der Bruttomonatslohn 2018 beträgt im Landesdurchschnitt rund 226 US-Dollar, in der Hochlohnregion Taschkent 319 US-Dollar. In der Industrie liegt der durchschnittliche Bruttomonatslohn bei 338 US-Dollar, in der Bauwirtschaft bei 285 US-Dollar und im Handel bei 247 US-Dollar (GTAI 2019d). Nach Kaufkraftparität liegen die Werte allerdings deutlich höher. Außerdem sind Einkommen aus der Schattenwirtschaft zu berücksichtigen.

Der Wohnungsbestand umfasste 2019 eine Fläche von rund 508 Mio. m², was schätzungsweise gut 6 Mio. Wohneinheiten (WE) entspricht. Davon sind knapp 80 % Einfamilienhäuser in ländlichen Räumen, aber auch in hohem Maße in den Städten. In Mehrfamilienhäusern (2019 insgesamt knapp 35.000 Gebäude, wegen Erdbebenrisiken weitgehend 4- und 5-stöckige Bauten ohne Fahrstuhl) befinden sich gut 20 % der WE. Die 3- und 4-Raum Wohnung ist die Regel (mit 4,1 Mio. WE rund zwei Drittel des WE-Bestandes). Die Wohnfläche pro Person ist jedoch angesichts der hohen Haushaltsgröße (durchschnittlich 5,4 Personen/Haushalt) relativ niedrig und liegt bei ca. 16 m² (Taschkent 21 m²). Rund 40 % der Wohnungen sind nach 1991 in der Regel durch große Bauträger in Stadt und Land gebaut worden. Auf dem Lande sind u. a. durch ein Bauprogramm der Regierung (2009-2013) 33.500 freistehende Musterhäuser entstanden, was dem Urbanisierungstrend entgegenwirken sollte, allerdings auch zusätzliche Pendelverkehre ausgelöst hat. Die energetische Qualität der Bauten ist sehr schlecht (über 300 bis knapp 700 kWh/m² pro Jahr, im Schnitt 423 kWh/m²) und liegt etwa zweimal höher als in der EU. Daher entfallen rund 50 % des Landesenergieverbrauchs auf den Gebäudesektor (UNECE 2015).

Die Eigentümerstruktur des Wohnungssektors ist nach der weitgehend kostenlosen Privatisierung der neunziger Jahre zu 98 % durch privates kleinteiliges Wohneigentum gekennzeichnet. Der Staat hält nur noch 2 %

des Wohnungsbestandes zur sozialen Versorgung der Bevölkerung. Von den rund 35.000 Mehrfamilienhäusern der Baujahre ab 1967 sind ca. 18.600 in Ziegelbauweise und 14.600 in Stahlbeton errichtet. Holzbauweise und andere Konstruktionen spielen mit rund 4 % nur eine geringe Rolle. Die Dächer sind teils mit Schiefer (14.100 Einheiten), teils mit Stahl (6.300 Einheiten) und teils mit „weicher“ Eindeckung (13.300 Einheiten) versehen (UNECE 2015).

Die Verwaltung der Mehrfamilienhäuser erfolgt fast durchweg auf dem Wege der Eigenverwaltung (knapp 34.600 Einheiten). Eine Form der Eigenverwaltung ist die der kollektiven Verwaltung. Es wurden über 4.500 Verwaltungsgenossenschaften gegründet, die häufig eine ganze Reihe von Gebäuden mit zusammen vielen Hunderten Wohneinheiten verwalten. In den letzten Jahren hat allerdings wegen besserer Transparenz und stärkerer Kosteneffizienz ein Trend zur „1-Haus-Verwaltungsgenossenschaft“ eingesetzt. Die Drittverwaltung auf Vertragsbasis spielt bislang mit rd. 320 Fällen (weniger als 1 % der Mehrfamilienhäuser) nur eine geringe Rolle (UNECE 2015).

Besondere Probleme werfen die Ver- und Entsorgung der Wohnungen mit kommunalen Dienstleistungen auf. Diese werden von öffentlichen, tarifregulierten Unternehmen bereitgestellt. Seit der Unabhängigkeit sind die Versorgungssysteme deutlich ausgeweitet worden. Z. B. ist der Anteil der an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossenen Wohnungen zwischen 1990 und 2012 von 55 % auf knapp 73 % und der Anteil der Wohnungen mit Zentralheizung von ca. 29 % auf 45 % angestiegen (UNECE 2015). Inzwischen sind jedoch die alten, meist aus sowjetischer Zeit stammenden Anlagen noch weiter heruntergewirtschaftet. Weitgehend abgeschriebene Anlagen, baufällige Übertragungseinrichtungen mit hohem Reparaturbedarf und Managementdefizite bei den Versorgungsunternehmen bestimmen die generelle Lage, wobei deutliche regionale sowie erhebliche Unterschiede zwischen Stadt und Land bestehen.

Sanierungen können nach den gesetzlich festgelegten Versorgungstarifen trotz inzwischen vorgenommener Gebührenerhöhungen zur Steigerung des Kostendeckungsgrades nach wie vor nicht über Gebühren refinanziert werden. Außerdem haben die Unternehmen vielfach die Last von Altschulden infolge von Zahlungsrückständen der Bevölkerung zu tragen. Daher ist die Unzufriedenheit der Bevölkerung groß, weil sie trotz der Mehrbelastungen keine Verbesserungen im Leistungsangebot sieht. Infolgedessen war die Regierung politisch bislang sehr darauf bedacht, die Erschwinglichkeit der Leistungen für das Gros der Bevölkerung sicherzustellen. So sollen nach Feststellungen von UNECE (2015) im Jahre 2012 die Ausgaben für die öffentlichen Dienstleistungen für Wohnraum nur 8,3 % der Verbrauchsausgaben eines Haushalts betragen haben und damit niedriger liegen als in anderen Ländern. Inwieweit die Belastungen inzwischen gestiegen sind, lässt sich aus den vorhandenen Daten nicht ableiten.

Vor diesem Hintergrund hat die Regierung bislang ihre Sanierungs- und Ausbauprojekte im öffentlichen Infrastrukturbereich vor allem auf Budgetmittel gestützt. Bei einem Gesamtbudget 2019 in der Größenordnung von knapp 11 Mrd. US-Dollar nach dem gebilligten Budgetgesetz sind diesen Bemühungen allerdings Grenzen gesetzt. Die UNECE (2015) hat den Investitionsbedarf zur Angleichung des Wasser-/Abwassersektors an die damals geltenden Normen auf 4 % des BIP geschätzt. Dies hieße nach derzeitigem BIP bereits rund 2 Mrd. US-Dollar, ohne Berücksichtigung der Anpassung an die gestiegenen internationalen Standards und den angestrebten Ausbau dieses Teilsystems der Ver- und Entsorgung. Daraus ist ersichtlich, dass die Sanierung und der Ausbau der gesamten öffentlichen Infrastruktur nur langfristig und unter schrittweiser Verlagerung der Finanzierungsstruktur auf Kredite und damit letztlich auch auf die Verbraucher erfolgen muss.

Ende 2018 erreichte die zentrale Wasserversorgung 76 % (ländliche Orte: 63 %) und die Kanalisation 36 % (ländliche Orte: nur 11 %) der Wohnungen. Eine sichere Versorgung mit Trinkwasser und eine gesundheitlich unbedenkliche Aufbereitung des Abwassers in Klärwerken ist mangels ausreichender Investitionen auch weiterhin nicht überall gewährleistet. Die zentrale Warmwasserversorgung deckte 2018 rund 31 % des Wohnungsbestandes ab (auf dem Lande knapp 10 %) und die Fernheizung 44 % (Land: 25 %). Ferngas erhielten knapp 60 % der Wohnungen (Land: knapp 40 %). Die Elektrizitätsversorgung ist flächendeckend vorhanden, auf dem Lande allerdings mit Unterbrechungen. Besonders negativ schlagen im öffentlichen Infrastrukturbereich die immensen Leitungsverluste zu Buche (Wasser 40 %, Elektrizität 35 % und Wärme 60 %). Die

Müllentsorgung erfasst 98 % des Wohnungsbestands, allerdings entsprechen die Müllverwertung und -lagerung nicht zeitgemäßen Umweltstandards. Außerdem deuten Indikatoren auf erhebliche illegale Müllentsorgungen hin (interne Quellen).

Die Regierung will daher auch im Bereich der kommunalen Infrastrukturen einen Schwerpunkt setzen und angesichts des großen Finanzbedarfs verstärkt auf Kreditfinanzierungen zurückgreifen.

2.2. Reformen und Institutionen der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft

Nach der staatlichen Unabhängigkeit erfolgten in den 1990er und beginnenden 2000er Jahren die grundlegenden Weichenstellungen der Privatisierung, der Dezentralisierung der Verwaltung, der teilweisen Anpassung der Tarife an die Marktwirtschaft und der Schaffung des sozialen Sicherheitssystems. Die Zuständigkeiten für Wohnungspolitik, Stadtentwicklung und Kommunalwirtschaft sind auf zahlreiche staatliche Akteure und Ebenen verteilt worden, was eine strategische Ausrichtung des Reformprozesses erschwert hat.

Das Parlament erlies die grundlegenden Gesetze. Die wichtigsten Rechtsgrundlagen befinden sich im Wohnungsgesetzbuch, dem Stadtentwicklungsgesetz, dem Zivilgesetzbuch und dem Landgesetz. Hinzu kommen das Gesetz über die Privatisierung öffentlicher Wohnungen, das Gesetz über Eigentümergenossenschaften, das Gesetz über Stadtplanung und das Hypothekengesetz. Darüber hinaus gründet sich die Wohnungspolitik auf zahlreiche weitere Rechtsakte, wie Präsidentendekrete, Entscheidungen des Kabinetts und einzelner Ministerien, insbesondere des Ministeriums für Wohnungs- und Kommunalwirtschaft, des Ministers für Wirtschaft in Bezug auf Wohnungsinvestitionen sowie des Finanzministeriums zur Regelung von Finanzierungsfragen.

Des Weiteren werden in zahlreichen Programmen Ziele und Maßnahmenpakete festgelegt, zum Beispiel das langjährige Staatsprogramm über den Bau von Musterhäusern in ländlichen Gegenden, das Programm zur Sanierung („Kapemont“) von vor 1991 gebauten Mehrfamilienhäusern sowie das aktuelle, auf Präsidentenverfügung gestützte Programm über weitere Maßnahmen zur Vollendung des Systems der Instandhaltung und der Nutzung des Mehrfamilienhausbestandes 2017-2021.

Darin werden in einem einheitlichen, integrierten Programm fünf Schwerpunkte festgelegt. Dabei geht es um (1) eine Erschließung der Finanzierungsquellen insbesondere auch von Bankenseite, (2) eine zeitgemäße und energieeffiziente Sanierung des Gemeinschaftseigentums einschließlich der Lifts und des Wohnumfeldes von Mehrfamilienhäusern, (3) eine Verbesserung der Verwaltungsorganisation im Mehrfamilienhaussektor-Sektor insbesondere durch zentrale, digitalisierte Inventarisierungs- und Abrechnungssysteme sowie eine zentrale Steuerung der Sanierungsaktivitäten, (4) die Aktivierung der öffentlichen Dienstleister zur Steigerung der Effizienz der Reparatur und Sanierung ihrer Infrastrukturen sowie (5) um die Erweiterung des Know-how der Akteure der Wohnungs-, Bau- und Kommunalwirtschaft durch Aus- und Fortbildung sowie öffentlichkeitswirksame Kampagnen (Wettbewerbe, Auszeichnungen und Informationen für bessere Qualität der Wohnungsverwaltung und Sanierung).

Zur Durchführung ist 2017 das Ministerium für Wohnungs- und Kommunalwirtschaft neu gegründet worden. Außerdem wurden zum Teil alte Agenturen umgewandelt und dem Ministerium zugeordnet, so dass sich die Bedingungen für die Durchsetzung der geplanten Reformen verbessert haben. So ist die Agentur „Kommunikmat“ zur Konzeption und Realisierung von Investitionsprojekten mit internationaler Beteiligung entstanden sowie eine staatliche Ingenieurgesellschaft für den Ausbau der Wasserversorgung und der Kanalisation. Der Fonds für die Wohnungs- und Kommunalwirtschaft zur staatlichen Finanzierung der Wohnungssanierung und der kommunalen Infrastrukturen liegt jetzt ebenfalls beim Ministerium.

Des Weiteren gibt es eine Inspektion für die Kontrolle der Unterhaltung und Erhaltung von Mehrfamilienhäusern mit der Befugnis, Entscheidungen zur Einhaltung der Gesetze und technischen Normen gegenüber Wohneigentümern, Wohneigentümerge nossenschaften, Drittverwaltern und anderen Akteuren von kommunalen Diensten oder Leistungen der Baudurchführung durchzusetzen. Schließlich wird ein einheitliches System des Rechnungswesens (14 „einheitliche Abrechnungszentren“ mit 61 entsprechenden „Gebietsfilialen“) geschaf-

fen, um die finanzielle Transparenz aller Zahlungen für Verwaltung, Instandhaltung und „Kapremont“ einschließlich aller Finanzierungsquellen zu gewährleisten. Ein staatlicher Reparatur- und Wiederherstellungsdienst mit 135 regionalen/lokalen Filialen soll für Maßnahmen des „Kapremont“, die Verstärkung der technischen Ausstattung der Sanierungsakteure und die jederzeitige Verfügbarkeit von Reparaturleistungen ebenso wie für die Ausbildung der Bauausführenden sorgen.

In die Umsetzung dieser Maßnahmen sind schließlich als weitere wichtige spezielle Agenturen das Komitee für Architektur und Bau (Goskomarchitektstroj) mit stadtentwicklungspolitischen Aufgaben und für die Landnutzung und Registrierung das Komitee für Landressourcen, Geodäsie, Kartografie und Staatskataster (Goskomzemgeodezkadastr) eingebunden. Auf den unteren staatlichen Ebenen sind sodann die von Gouverneuren geführten Administrationen der 14 Regionen des Landes und der 168 Distrikte beteiligt. Auf kommunaler Ebene gibt es zusätzlich eine besondere selbstverwaltende Organisationsform, die sog. Makhallas, die insbesondere soziale Aufgaben der örtlichen Gemeinschaft einschließlich der Verteilung staatlicher Hilfen an Bedürftige (u. a. zur Deckung von Wohnkosten) wahrnehmen.

2.3. Probleme der Verwaltungsorganisation und der Sanierung des Gemeinschaftseigentums in Mehrfamilienhäusern

Nach der weitgehend kostenlosen Privatisierung des vormals öffentlichen Wohnungsbestandes lag die Verwaltung der zu 98 % privaten Wohnungen zunächst bei staatlichen Verwaltungsorganisationen (sog. djekowski-System). Für die Instandhaltung sorgten außerdem 450 öffentliche Bau- und Handwerksbetriebe. Ab 2000 wurden diese Funktionen auf sog. Wohneigentümerge nossenschaften (private homeowner associations – pHOA) übertragen, die sodann rund 95 % der Mehrfamilienhäuser verwalteten. Die Eigentümer mussten prinzipiell nach und nach tatsächlich die vollen Kosten für Unterhalt und Instandhaltung übernehmen, die Wohneigentümerge nossenschaften erhielten im Gegenzug Steuer- und Abgabefreiheit für ihre Verwaltungsaufgaben. Bei den Mehrfamilienhäusern mussten sich die Kondominien (Gemeinschaftliches Teileigentum aller Eigentümer der Wohnungen und Räumlichkeiten in Gebäuden an den gemeinschaftlich genutzten Vermögenswerten; vgl. IWO 2018) zwischen drei Formen der Verwaltung entscheiden: die Eigenverwaltung, die Verwaltung durch die erwähnte gesetzlich neu geschaffene private Eigentümerge nossenschaft (pHOA – private Home Owner Associations) oder die Verwaltung durch Drittverwalter. Die Eigenverwaltung ist vor allem für kleine Kondominien gedacht, deren Mitglieder einen Vorstand aus den eigenen Reihen wählen und der mehr oder weniger ohne Kosten ehrenamtlich die Verwaltung übernimmt. Die pHOA ist als genossenschaftlicher Zusammenschluss für die Mitglieder großer Kondominien gedacht, der gleichsam als kollektiver Eigenverwalter agiert und in der Praxis bislang eine Vielzahl von Gebäuden mit vielen Wohnungen betreut. Die Drittverwaltung ist vergleichbar mit der in Deutschland üblichen Verwaltung durch Verwalter auf der Grundlage eines Verwaltervertrages zu Marktentgelten. Das Problem war und ist jedoch, dass die Wohneigentümer die hierzu nötigen Beschlüsse nicht fassen, weil sie glauben, die damit gesetzlich ausdrücklich verbundenen finanziellen Verpflichtungen für den Unterhalt der Gebäude nicht übernehmen zu müssen. Zur Lösung dieses Problems führten die alten kommunalen Wohnungsverwaltungen de facto die Verwaltung fort und begannen dann ab 2000, diese in großem Umfang auf pHOA zu übertragen.

Wie in anderen postsowjetischen Ländern favorisierte die Regierung zunächst die Verwaltung durch große Eigentümerge nossenschaften, welche die Verwaltung von 20 bis 40 Mehrfamilienhäusern (manchmal 50 bis 80) mit zum Teil tausenden von Wohnungen übernahmen und eigenes Verwaltungspersonal, aber auch Personal für Reparaturen beschäftigten. Nach und nach zeigten sich jedoch die Kosten- und Transparenznachteile dieser Großorganisationen und ein Trend zur „1-Haus-Eigentümerge nossenschaft“ setzt sich durch. Gleichzeitig ergab sich ein Trend zur Entflechtung der großen Wohneigentümerge nossenschaften (pHOA), so dass heute im Durchschnitt eher „1- bis 5-Häuser-Genossenschaften“ anzutreffen sind. Mehrhausgenossenschaften sind gehalten, eine getrennte Rechnungsführung pro Haus mit besonderem Hauskonto einzurichten, auf das die anteiligen Einzahlungen der einzelnen Eigentümer für Verwaltung und Instandhaltung überwiesen werden müssen. Eine hausübergreifende Querfinanzierung darf nur erfolgen, wenn alle betroffenen Eigentümer zustimmen.

Nach der Unabhängigkeit sind in Usbekistan wie in allen postsowjetischen Ländern gravierende, nur schwer lösbare praktische Probleme der Beschlussfassung (fehlende, unklare, schlecht dokumentierte Beschlüsse) und der Kontrolle der Wohneigentümer in Bezug auf den laufenden Unterhalt und die Instandsetzung oder Sanierung der Mehrfamilienhäuser (unzureichende oder falschverwendete Mitteleinzahlungen der Eigentümer für Verwaltungs-, Unterhalts- und Sanierungskosten des Gemeinschaftseigentums) sowie die damit verbundene Finanzierung (Zahlungsrückstände, Hochzinskredite) aufgetreten.

Es ist daher nicht erstaunlich, dass die Wohnungspolitik sich zunächst zur Entwicklung eines funktionierenden Wohnungsmarktes vor allem auf den Neubau für die ärmere Landbevölkerung konzentrierte und darauf setzte, dass sich der Neubau im Übrigen durch die Nachfrage der Bevölkerung mit höherem oder überdurchschnittlichem Einkommen ohne besondere Unterstützung entwickeln würde. Diese Nachfrage, die überwiegend auf Einfamilienhäuser in Stadt und Land entfiel, konnte durch Bauträgermodelle (meist zu 70 % kreditfinanziert) eine Zeit lang befriedigt werden, weil einerseits die Neubaukosten über längere Zeit deutlich niedriger lagen als die knappheitsbedingt hohen Kaufpreise für Bestandswohnungen und andererseits Förderprogramme für Bauten vor allem auf dem Land zur Bekämpfung der Landflucht die Kaufkraft der Zielgruppen stützte. Mittlerweile scheinen sich Bestands- und Neubaupreise weitgehend angeglichen zu haben, und die Förderung ist eingeschränkt worden.

Parallel dazu hat sich der Altbestand aus der Vorwendezeit (vor 1991) noch weiter verschlechtert. Aber auch im Neubaubestand sind erhebliche Qualitätsprobleme, insbesondere auch der Energieeffizienz aufgetreten, teils aufgrund von unzureichenden technischen Normen, teils wegen unzureichender Qualitätskontrolle. Im Rahmen der derzeit angestrebten Reformen soll der gesamte Sanierungsprozess vor allem durch die Erweiterung der Befugnisse der Wohnungsinspektion zur Normerfüllung und Qualitätskontrolle (u. a. strafbewehrte Anordnungen), durch die Einrichtung von einheitlichen staatlichen Abrechnungszentren sowie durch organisatorische Straffung der staatlichen Reparaturdienste (Rund-um-die-Uhr-Service) verbessert werden. Die Regierung hat daher für den Altbestand seit 2002 Förderprogramme für die Wohnungssanierung („Kapremont“) durchgeführt, vor allem zur Reparatur von Dächern und der technischen Gebäudeausrüstung im Gemeinschaftseigentum von Wohneigentümerge nossenschaften. Diese Programme der sogenannten anteiligen Finanzierung sahen eine Budget-Finanzierung aus den Etats der Regionen zu 70 % und eine 30 %- Finanzierung durch die Wohneigentümerge nossenschaften vor. Seit 2015 erfolgt die Finanzierung solcher Sanierungen durch Bankkredite an die Wohneigentümerge nossenschaften zu ermäßigten Zinsen, die durch staatlich gestützte Kreditversicherungen ermöglicht werden.

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes Dastur sind im Rahmen des aktuellen Reformprogramms in den Jahren 2017/18 erhebliche Sanierungsanstrengungen unternommen worden, die 2019/20 fortgesetzt werden. Danach sind 2017/18 in Übererfüllung der Prognosen knapp 18.000 Mehrfamilienhäuser durch Reparaturmaßnahmen in einen angemessenen Zustand versetzt worden. Das bedeutet vor allem, dass Hausaufgänge (über 40.000 Fälle) und Kellerräume (knapp 10.000 Fälle) instandgesetzt oder modernisierend instandgesetzt wurden. Die laufende und modernisierende Instandsetzung erfasste außerdem Dächer und die technische Gebäudeausrüstung. Insgesamt waren 11,2 Mio. m² Gebäudefläche betroffen, d. h. schätzungsweise 160.000 Wohneinheiten. Für 2019/20 verbleiben Arbeiten gleicher Art, jedoch in deutlich geringerem Umfang.

Zur Finanzierung wurden 2017/18 umgerechnet knapp 135 Mio. Euro eingesetzt. Davon entfielen ca. 82 % auf Kredite, 13 % auf Budgetmittel und knapp 1 % auf die privaten Mittel der Eigentümergenossenschaften. Im Jahr 2019 wurden bis Ende Oktober in rund 4.800 Mehrfamilienhäusern entsprechende Reparaturarbeiten ausgeführt. Der Gesamtaufwand betrug hierfür umgerechnet knapp 32 Mrd. Euro). Davon entfielen ca. 70 % auf Kredite, 29 % auf Budgetmittel und 0,4 % auf Mittel der Wohneigentümerge nossenschaften. Daraus ist ersichtlich, dass die Regierung nur noch relativ wenig Mittel der unmittelbaren Budgetfinanzierung einsetzt. In dem älteren Modernisierungsprogramm von 2004 für nicht instandgesetzte privatisierte Wohnungen der Baujahre vor 1991 hatte die Regierung noch 70 % Staatszuschüsse vorgesehen (UNECE 2015).

Aus den o. g. Mittelansätzen ist außerdem ersichtlich, dass es sich hierbei um sehr begrenzte dringliche, aber nicht durchgreifende Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Modernisierung handelt. Durchgreifende Energieeffizienzmaßnahmen setzen im großem Umfang die Modernisierung von Heizungen, Heizleitungen und Heizkörpern sowie die Außendämmung der Häuser und neue energiesparende Fenster voraus. Wie Erfahrungen zeigen, dürften derartige Komplettanierungen auch in Usbekistan zwischen 5.000 und 10.000 Euro kosten. Das bedeutet für die genannten schätzungsweise 160.000 Wohnungen, dass 0,8 bis 1,6 Mrd. Euro benötigt würden, statt der bislang bis 2019 eingesetzten Beträge von insgesamt 167 Mio. Euro.

Eine wichtige Frage ist, ob der im Prinzip marktwirtschaftlich richtige Schwenk der Reformpolitik zur vermehrten Kreditfinanzierung im Hinblick auf den Zustand und die weitere Entwicklung des Bankensektors durchzuhalten ist.

Im Prinzip ist das rechtliche und institutionelle Instrumentarium für einen funktionsfähigen Finanzsektor in Usbekistan seit langem vorhanden. Geschäftsbanken und Hypothekenbanken unterliegen ebenso wie Mikrofinanzorganisationen und Pfandhäuser der obligatorischen Lizenzierung und der Regulierung durch die Zentralbank. Der Erwerb von Anteilen an Banken durch das Ausland unterliegt der Genehmigung der Regierung, um einen Ausverkauf des Sektors an ausländische Investoren z. B. Russlands oder Chinas zu verhindern. Der gesamte Sektor ist bislang durch die Dominanz staatlicher Banken – 50 bis 80 % der Bank-Assets sind in Staatshand (UNECE 2015) –, ein im internationalen Vergleich geringes Finanzvolumen und einen geringen Diversifizierungsgrad gekennzeichnet. Nicht zuletzt wegen der geringen Auslandsabhängigkeit der usbekischen Kreditwirtschaft ist diese auch nach Einschätzung der internationalen Ratingagenturen insgesamt solide aufgestellt. Der weiteren Entwicklung stehen jedoch Hemmnisse gegenüber. Hierzu zählen insbesondere die Staatsfinanzierung von Großunternehmen in sogenannten strategischen Sektoren, die geringe Sparquote privater Haushalte, ein geringes Volumen des Verbraucherkreditgeschäfts und bei den Hypothekenbanken die fehlende Beleihungsfähigkeit des in Staatseigentum verbliebenen Bodens, die geringe Liquidität des Security-Marktes sowie die fehlende Nachfrage von institutionellen Investoren.

Der Umfang und die Struktur des Kreditsektors war zu Beginn des laufenden, vom neuen Präsidenten Mirziyoyev initiierten Reformprozesses durch folgende Gegebenheiten gekennzeichnet:

- Die aggregierten Bankaktiva betragen rund 21 Mrd. US-Dollar (2017).
- Es existieren 28 Geschäftsbanken. Davon sind 5 staatseigen und weitere 12 in Form von Aktiengesellschaften teilweise staatseigen.
- Darüber hinaus gibt es 5 Banken mit Auslandskapital und 6 private Banken.
- Im Hypothekenbereich sind 9 Banken tätig, darunter die dominierende staatliche Ipotekabank, die sich insbesondere der Hypothekenfinanzierung von Neubauten widmet und nach aktuellen Plänen unter Beteiligung der International Finance Corporation bis 2022 privatisiert werden soll.

Im Zuge der aktuellen Reformpolitik sind schrittweise Öffnungen des Bankensektors geplant. Mit Einführung der Konvertibilität können Bürger ausländische Währungen über die Banken erwerben. Die Einführung von Banking Apps soll insgesamt Bankgeschäfte für die Bürger erleichtern. Außerdem können künftig ausländische Investoren bis zu 5 % Anteile an usbekischen Banken ohne Regierungsgenehmigung erwerben. Es ist daher in den kommenden Jahren mit einer schrittweisen Erweiterung und Diversifizierung des Kreditsektors unter Beteiligung ausländischen Kapitals und mit mehr Bankenwettbewerb bei geringeren Zinsmargen zu rechnen.

3. Schlussfolgerungen zur Fortführung der Reformen

Durch das Reformprogramm für die Wohnungs- und Kommunalwirtschaft werden die rechtlichen, institutionellen und finanziellen Weichen für deutliche Fortschritte im Abbau der gravierenden Defizite in Verwaltung und kommunaler Versorgung des Mehrfamilienhausbestandes gestellt.

Die wichtigsten Kompetenzen der Wohnungspolitik wurden im Ministerium für Wohn- und kommunale Dienste und in verschiedenen, dem Ministerium zugeordneten weiteren Behörden zusammengefasst, die mit einem umfassenden Reformpaket mit konkreten Handlungsaufträgen in Abstimmung mit den betroffenen anderen Ministerien beauftragt wurden. Damit haben sich Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen eines integrierten, aufeinander abgestimmten Gesamtkonzept verbessert.

Die Probleme in der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft im Bereich des Mehrfamilienhausbestandes und seiner Ver- und Entsorgung werden zutreffend wie folgt erkannt:

- Sinkender Wohnkomfort und steigende Energie-/Ressourcen-Verluste durch fortschreitenden Verschleiß des Gemeinschaftseigentums von Mehrfamilienhäusern (Gebäudehülle/technische Gebäudeausrüstung/fehlende Verbrauchsmessung) und weiteren Verfall der kommunalen Infrastrukturen;
- Investitionsstau und Finanzierungsprobleme bei der Sanierung der Mehrfamilienhäuser (unzureichende Rücklagenbildung bei den Wohneigentümergeinschaften, hohe Kreditzinsen, mangelnde Tilgung von Kreditschulden);
- Das Gleiche gilt für die kommunalen Infrastrukturen und die staatlichen Unternehmen der Ver- und Entsorgung, wobei die Lage einerseits wegen des benötigten großen Investitionsvolumens und andererseits dadurch erschwert wird, dass es den Versorgungsunternehmen nicht möglich ist, Sanierungskosten auf die Tarife umzulegen;
- Veraltete technische Bau- und Reparaturnormen sowie ihre mangelhafte Kontrolle;
- Unvollständige Informationen über den Gebäudezustand und Mängel in der Analyse (Gebäude-Audit) und Dokumentation;
- Organisationsmängel in der Verwaltung von Eigentümergeinschaften, insbesondere Intransparenz bei Beschlüssen zu Reparaturen und „Kapremont“, unzureichende Rücklagenbildung, Rechnungslegung, Buchführung sowie mangelhafte Vorbereitung und Qualitätskontrolle von Sanierungsmaßnahmen. Transparenzprobleme sind bei „Mehr-Haus-Eigentumsgenossenschaften“ verstärkt anzutreffen;
- Mangelnde Fachkenntnisse und Professionalität bei Wohnungsverwaltungen, des Managements bei Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie mangelndes Problembewusstsein und Trägheit der Bevölkerung.

Die Reformmaßnahmen setzen im Prinzip an den wichtigsten Problembereichen an. Es geht vor allem um Folgendes:

- Mobilisierung von Finanzquellen zur finanziell für die Bewohner erschwinglichen Realisierung von Sanierungsmaßnahmen, vorrangig durch Kredite, aber auch Budgethilfen, und den Aufbau von ausreichenden Reparatur- und Sanierungsrücklagen auf den Hauskonten der Wohneigentümergeinschaften;
- Sicherung der Qualität von Bestandsanalysen (Audit), realistische Kostenvoranschläge und die Kontrolle der normgerechten Durchführung von Sanierungsmaßnahmen mit Hilfe staatlicher Inspektionen;
- Durchführung der Sanierungsmaßnahmen weitgehend durch staatliche Reparaturdienste, um kostengünstige und qualitätsbewusste Ergebnisse zu sichern;

- Sicherung der Transparenz des gesamten Abrechnungssystems durch einheitliche staatliche Abrechnungszentren;
- Modernisierung der Verwaltungsausstattung (z. B. digital gestützte Systeme) bei zentralen Akteuren der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft (zuständige staatliche Stellen, Wohneigentümerge nossenschaften, Ver- und Entsorgungsbetriebe, Wohnungsverwaltungen);
- Öffentlichkeitskampagnen zur Information der Bevölkerung und der Jugend sowie Schulung des Fachpersonals (Vorsitzende von Wohneigentümerge nossenschaften, Wohnungsverwalter, kommunales Management, Sanierungssteuerer, Handwerksbetriebe);
- Schrittweise Realisierung des Programms im Rahmen von beispielhaften Projekten unter Berücksichtigung internationaler Best Practice-Erfahrungen. Dabei ist insbesondere an Folgendes gedacht: Energieeffiziente Sanierung von Wohnungs- und Sozialbauten z. B. in Karakalpakstan, das Auditing, die zeitgemäße und normgerechte technische Ausführung von typischen Sanierungsmaßnahmen und die projektgestützten Schulung der beteiligten Akteure, Überprüfung der gesetzlichen und technischen Normbasis für Energieeinsparungen und die Erarbeitung eines Finanzierungsmechanismus.

4. Erfolgchancen und weitere Perspektiven der Zusammenarbeit

Die Erfolgchancen zur Erreichung der Sanierungs- und Energieeffizienzziele würden sicherlich erhöht, wenn bei der angedachten Projektstrategie angesichts weitverbreiteter Know-how-Defizite ausländische Erfahrungen und Innovationen mit in die weiteren Arbeiten einbezogen werden können. Daher ist die weitere Projektzusammenarbeit zwischen Usbekistan und bspw. Deutschland äußerst wichtig.

Die Kernfrage wird jedoch weiter sein, inwieweit über Musterprojekte hinaus energieeffiziente Sanierungen der Mehrfamilienhäuser und der dazu gehörigen öffentlichen kommunalen Infrastruktur in breiterem Umfang zu sozial vertretbaren Bedingungen finanziert werden können. Angesichts der hohen Investitionskosten für integrierte Sanierungen mit hohem Einspareffekt einerseits und der geringen Belastbarkeit der Durchschnittsbevölkerung infolge der niedrigen Einkommen andererseits dürften weiterführende Finanzierungsmodelle nur unter erheblichem Einsatz von staatlichen Zuschusskomponenten realistisch sein.

Darüber hinaus müsste sichergestellt werden, dass sich Finanzierungskosten der Darlehen in Grenzen halten und zumindest nicht höher liegen als die Zinskosten der öffentlichen Hand bei öffentlichen Bauten. Dies wiederum setzt staatliche Kreditgarantien voraus und – soweit das große Angebot an kostengünstige Auslandskrediten genutzt werden soll – die weitgehende Übernahme des Wechselkursrisikos durch den Staat. Die Wechselkursrisiken haben sich allerdings durch die zwischenzeitlich eingetretene Anpassung infolge der Wechselkursreform normalisiert. Sie sind letztlich von einer verantwortungsvollen Stabilitäts- und Haushaltspolitik, also vom Vorgehen der Regierung selbst abhängig und damit beherrschbar. Auf der anderen Seite hat sich die Finanzierung von Zinsvergünstigungen angesichts der gestiegenen Inflationsrate und der ebenfalls gestiegenen Refinanzierungsrate der Zentralbank für einen mittelfristigen Zeitraum erheblich verteuert. Es wird daher kaum ein Weg daran vorbeiführen, künftig das Finanzierungspotenzial der Wohneigentümergeinschaften stärker als bisher auszuschöpfen. Dies könnte z. B. durch Heraufsetzung der Mindesteinzahlungen für die „Kapremont“-Rücklagen sowie durch begrenzte Umlagen der Sanierungskosten für kommunale Infrastrukturen auf die Verbrauchertarife erfolgen. Zur Klärung der Belastungseffekte von Bau- und Finanzierungskosten unter Berücksichtigung von Energie- und Ressourceneinsparungen und der Einkommen der Betroffenen müssten zweckentsprechende Modellrechnungen durchgeführt werden.

Schließlich stellt sich die Frage, ob mit der geplanten zentralen Steuerung und Kontrolle der Sanierungs- und Finanzierungsprozesse der kosteneffizienteste Weg beschritten wird. Die Regierung ist offenbar der Auffassung, dass zentrale Auftragsvergaben an Generalunternehmer, eine zentralgesteuerte Konto- und Rechnungs-

führung durch staatliche Banken oder Abrechnungsbehörden sowie eine zentral gesteuerte Kontrolle von Qualität und Normerfüllung den Rahmenbedingungen in Usbekistan am besten entspricht. Gleichwohl zeigen die Erfahrungen der Industrieländer, dass es meist wirtschaftlicher ist, die Investitionsanstrengungen dezentral in die Hände der einzelnen Wohneigentümergeinschaften zu legen und die Durchführung der notwendigen Dienstleistungen den dezentral und im Wettbewerb handelnden professionellen und oft mittelständischen Privatunternehmen zu überlassen. Ob dies im Hinblick auf den Entwicklungsstand der Sanierungsmärkte und der Märkte für kommunale Ver- und Entsorgung sowie angesichts der geringen Anzahl professioneller mittelständischer Dienstleister, des geringen Wettbewerbs und des begrenzten Diversifizierungsgrades des Bankensektors in Usbekistan anders beurteilt werden muss, ist eine offene Frage.

Literatur

IWO – Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa e. V. (2018): Republik Kasachstan. – Infobrief No. 3. Berlin.

GTAI – Germany Trade & Invest (2019a): Usbekistan. Wirtschaftsdaten Kompakt. November 2019. <https://www.gtai.de/resource/blob/18334/98dfede384d426c7097a46b82a53936/mkt201611222016-159890-wirtschaftsdaten-kompakt-usbekistan-data.pdf> (Abruf am 19.02.2020).

GTAI (2019b): Kasachstan. Wirtschaftsdaten Kompakt. November 2019. <https://www.gtai.de/resource/blob/15160/31471cdc012eaa176d619ce5fe31ec03/mkt201611222083-159840-wirtschaftsdaten-kompakt-kasachstan-data.pdf> (Abruf am 19.02.2020).

GTAI (2019c): Wirtschaftsausblick - Usbekistan (April 2019). <https://www.gtai.de/gtai-de/trade/wirtschaftsumfeld/wirtschaftsausblick/usbekistan/wirtschaftsausblick-usbekistan-april-2019—23718> (Abruf am 19.02.2020).



GTAI (2019d): Lohn- und Lohnnebenkosten – Usbekistan (11.09.2019). <https://www.gtai.de/gtai-de/trade/wirtschaftsumfeld/lohn-und-lohnnebenkosten/usbekistan/lohn-und-lohnnebenkosten-usbekistan-155290> (Abruf am 19.02.2020).

UNECE (2015): Country profiles on housing and land management. Uzbekistan. New York/Geneva.

Weltbank (2019): The World Bank in Uzbekistan. Country Snapshot. October 2019. Tashkent. <http://pubdocs.worldbank.org/en/389531571374572251/Uzbekistan-Snapshot-Oct2019.pdf> (Abruf am 19.02.2020).

Улучшение управления жильем и жилищных условий в Узбекистане в свете текущего процесса реформирования жилищной политики

Томас Яницки

	<p>Рекомендации «Улучшение управления жильем и жилищных условий в Узбекистане в свете текущего процесса реформирования жилищной политики» были разработаны в рамках проекта ЕС PRO HOUSE - Профессиональное управление жильем в Казахстане и Узбекистане (программа ЕС: Центральная Азия Инвест IV, повышение конкурентоспособности малого бизнеса).</p>
	<p>Руководила проектом Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO e. V.), www.iwoev.org, Берлин.</p> <p>Мнения, высказанные в этой публикации, не обязательно отражают точку зрения Европейской комиссии. Подробную информацию о проекте на русском языке можно найти на сайте https://www.uyushma.uz/project.</p>

Инициатива "Жилищное хозяйство в Восточной Европе" (IWO e.V.) в последние годы в рамках проекта интенсивно поддерживала Узбекистана по реформированию жилищной отрасли, внедряя немецкий и европейский опыт. И тем самым проект способствовал усилиям правительства Германии по расширению экономического сотрудничества со странами Центральноазиатского Шелкового пути как моста между Европой и Дальним Востоком, чтобы уравновесить влияние Китая в этом регионе. Узбекистан обладает энергетическими и минеральными ресурсами и большим сельскохозяйственным потенциалом. Он также имеет значительную промышленную базу, имеющую перспективу дальнейшего развития.

Помимо экономического развития, правительство Узбекистана стремится улучшить сложную ситуацию с жильем, используя энергоэффективный и экологический подход, тем самым стимулируя развитие строительной отрасли, строительного дела и жилищно-коммунального хозяйства. Ниже приводится изложение результатов трёх лет сотрудничества. Большая часть данных и информации взята из непубличных материалов конференций, сведений от ассоциаций, правительственных документов, внутренних дискуссионных документов на тему реформ, а также информационных дискуссий.

1. Социально-экономическое развитие страны

Узбекистан с населением около 33 миллионов человек, безусловно, является самой густонаселенной страной в Центральной Азии и граничит со всеми другими странами Центральной Азии. Поэтому он имеет хорошую отправную точку для дальнейшего развития в региональный экономический центр и транспортный узел. Однако его валовой внутренний продукт (ВВП) составил в номинальном выражении около 60,5 млрд долларов США (GTAI 2019a), что достигает лишь немногим более трети ВВП Казахстана (около 170 млрд долларов США в 2019 году) с

населением всего около 18,6 млн жителей (GTAI 2019b). Экономика страны по-прежнему в значительной степени аграрная, а уровень развития промышленности и сферы услуг находится на относительно низком уровне. По данным Всемирного банка, ВВП на душу населения в размере около 1500 долларов в 2018 году должен удвоиться к 2030 году, если будет достигнута цель развития правительства - преобразование в промышленно развитую страну с высоким средним уровнем дохода (Всемирный банк 2019).

Уровень макроэкономического развития и перспективы роста во многом определяют возможности и масштабы усилий в области жилищной политики по адаптации жилищных условий населения к современным стандартам жилищного комфорта, а также по содействию экологически необходимому повышению энергоэффективности и, таким образом, сохранению и расширению экономического капитала, инвестируемого в недвижимость. С другой стороны, благодаря инновационным и трудоемким инвестициям в постройки и соответствующую муниципальную инфраструктуру, эффективная жилищная политика может внести значительный вклад в экономическое развитие и структурное совершенствование, особенно в секторах строительства, строительной продукции и услуг, что положительно отразится на малых и средних предприятиях.

Это соответствовало бы амбициозной пятилетней программе (2017 – 2021 гг.) рыночных реформ, принятой правительством нового президента Шавката Мирзиёева в 2017 г. По мнению Всемирного банка, они открывают очевидные возможности для динамичного и устойчивого процесса роста, если последовательно следовать приоритетам, установленным правительством, и мерам, изложенным в "дорожной карте" реформ на 2019-2021 годы.

К их числу относятся в основном пять ключевых задач, а именно достижение макроэкономической стабильности, ускорение дальнейшего перехода к рыночной экономике, усиление социальной защиты и государственных услуг для населения, охрана окружающей среды и переосмысление роли государства и государственных предприятий в экономическом процессе. Эти цели подкрепляются многочисленными проектами, в частности, совершенствованием энергетической и сырьевой базы, дальнейшей диверсификацией сельского хозяйства, укреплением сектора здравоохранения и образования, а также правительственной программой на 2017 – 2021 годы для жилищного сектора и муниципальной инфраструктуры.

Принятые стратегические решения уже привели к значительному прогрессу: после фазы замедления в предыдущие годы годовой темп роста ВВП снова превысил 5% и, как ожидается, вырастет до 6% к 2021 году (Всемирный банк 2019). Валовая добавленная стоимость распределяется примерно на 3 равных части между сельским хозяйством, в котором задействовано более 50% рабочей силы, сферой производства и сектором услуг. (GTAI 2019a). Движущей силой роста является, прежде всего, значительное увеличение частных и государственных инвестиций. Валовой объем основного капитала увеличился до 29% валового внутреннего продукта (ВВП) в 2019 году (17 млрд. долл. США; оценка) (GTAI 2019c). 2018 год ознаменовался волной стартапов с иностранными партнерами. С учреждением 2400 новых компаний эти цифры почти на треть превысили показатели 2017 года (GTAI 2019c). Покупательная способность населения увеличивается за счет роста реальных доходов (2018 г. +8,4%) и за счет сохранения масштабных денежных переводов граждан, работающих за рубежом (более 5 млрд долларов США). (GTAI 2019c). По официальным правительственным данным, безработица в 2018 и 2019 годах составила 9,3%, но скорее всего ее уровень значительно выше. Предположительно эти показатели составляют 20% в городах и 40% в сельской местности (GTAI 2019a). По данным Всемирного банка, уровень бедности снизился с 11,9% в 2017 году до 11,4% в 2018 году (World Bank 2019).

Банковский сектор стабилизируется не в последнюю очередь благодаря государственным мерам по рекапитализации. Дефицит государственного бюджета в 2018 году составил 2,5% ВВП, а общий государственный долг после либерализации обменного курса составит менее 30%. Особенно проблематичным для кредитного финансирования инвестиций в жилищное строительство

представляется уровень инфляции, который после корректировки обменного курса, отмены ценового контроля в 2017 году и повышения заработной платы, а также соответствующего повышения ставки рефинансирования Центрального банка до 14%, вновь поднялся примерно до 18%. По оценкам Всемирного банка, в среднесрочной перспективе (2021 г.) темпы инфляции, скорее всего, снизятся до более умеренного уровня. С другой стороны, дефицит по счету текущих операций, вызванный ростом импорта (за 2018 год показатель составил 26%, из которых около 50% составили средства производства), представляется менее критичным ввиду значительных валютных резервов (объем: 13 месячных объемов импорта), а также с точки зрения производственного использования импортируемых инвестиционных товаров, что повышает экономическую конкурентоспособность. (Всемирный банк; GTAI 2019a).

На этом фоне представители Всемирного банка видят возможности роста выше среднего в среднесрочной перспективе, особенно в таких секторах, как садоводство, пищевая промышленность, туризм, текстильное и химическое производство (World Bank 2019). Решающим фактором для дальнейшего позитивного развития являются реформы, позволяющие нивелировать слабые стороны страны, к которым относятся сильная концентрация на энергоресурсах и сырье, а также концентрация внешней торговли лишь в нескольких странах, доминирующая роль крупных государственных предприятий, низкая доля малых и средних предприятий в экономике, чрезмерная бюрократия, коррупция и теневая экономика.

2. Реформирование жилищного сектора с учетом особых рамочных условий страны

2.1. Структура и тенденции в жилищном секторе и муниципальной инфраструктуре

Примерно 52% населения Узбекистана проживает в городах и 48% - в сельской местности. 83% населения составляют узбеки, а 17% - различные малочисленные меньшинства. Страна является центральной частью старого Шелкового пути с историческими старинными городами, памятники культуры которых находятся под защитой, и простирается на площади 449 000 км² от предгорий Тянь-Шаня на востоке до Аральского моря на западе. Ландшафт преимущественно равнинный и пустынный, в котором доминируют сельские поселения. В стране насчитывается около 11000 сельских и около 1100 городских поселений (2016 г.). Высокая плотность населения наблюдается в старых урбанизированных регионах, где преобладают средние и малые города (например, Самарканд, Бухара, Ферганская долина, всего 119 городов в 2016 г.). Столица Ташкент – единственный город-миллионник (2016 год: 2,4 миллиона жителей). Большинство населения проживает в городских поселениях (UNEP 2015).

Несмотря на отрицательный баланс миграции, прирост населения в 2017 году составил 0,9% (GTAI 2019a), учитывая значительное увеличение сальдо рождаемости (около 2,4 детей на одну женщину в 2018 году). Однако не только темпы роста населения имеют отношение к потребностям в жилье и его вариантам финансирования, но и покупательная способность, которая все еще довольно низка в Узбекистане. После девальвации валюты в 2018 году месячная минимальная заработная плата составила в перерасчете всего около 70 долларов США в месяц. Номинальная месячная заработная плата в 2018 году в среднем по стране составляет около 226 долларов США, а в высокооплачиваемом регионе Ташкента - 319 долларов США. Средняя номинальная месячная заработная плата в промышленности составляет 338 долларов США, в строительстве - 285 долларов США, в торговле - 247 долларов США (GTAI 2019d). Однако с точки зрения паритета покупательной способности эти значения значительно выше. Необходимо также учитывать доходы от теневой экономики.

Жилищный фонд в 2019 году составил около 508 млн. кв. м, что соответствует примерно 6 млн единиц жилья. Почти 80% из них — это односемейные дома в сельской местности, также широко представленные и в городах. В многоквартирных домах (в 2019 году их насчитывалось в общей

сложности почти 35 000; главным образом это 4-х и 5-этажные дома без лифтов) расположено около 20% единиц жилья. 3- и 4-комнатные квартиры являются правилом (с 4,1 млн единиц жилья составляют около двух третей жилищного фонда). Однако жилая площадь в пересчете на одного человека относительно невелика ввиду больших размеров домохозяйств (в среднем по 5,4 человека на одно домохозяйство) и составляет около 16 м² (в Ташкенте 21 м²). Около 40% единиц жилья в городах и в сельской местности были построены после 1991 года; как правило, строительство осуществлялось крупными застройщиками. В сельской местности в рамках программы государственного строительства (2009 – 2013 гг.) было возведено 33 500 отдельных типовых домов. Данный проект был призван противодействовать тенденции оттока населения в города, однако на деле также послужил и причиной роста маятниковой миграции. Уровень энергоэффективности этих зданий весьма низок (от 300 до 700 кВтч/м² в год) и в 2-2,5 раза ниже, чем в ЕС. Таким образом, на сектор недвижимости приходится около 50% энергопотребления страны (UNECE 2015).

После приватизации 1990-х годов, которая по большей части была бесплатной, структура собственности жилья на 98% состоит из частной мелкомасштабной жилой собственности (собственники квартир). В настоящее время государство владеет лишь 2% жилищного фонда для социального обеспечения населения. Из примерно 35 000 многоквартирных домов, построенных после 1967 года, около 18 600 возведены из кирпича и 14 600 - из железобетона. Деревянные строения и другие сооружения играют лишь незначительную роль, составляя около 4% от общего количества построек. Крыши некоторых домов покрыты шифером (14 100 единиц), некоторых – сталью (6 300 единиц), а остальных – "мягкой" кровлей (13 300 единиц). (UNECE 2015).

Управление этими многоквартирными домами осуществляется почти полностью посредством самоуправления (почти 34 600 единиц). Одной из форм самоуправления является коллективное управление. Были учреждены более 4500 управляющих товариществ собственников жилья (ТСЖ), которые часто осуществляют управление целым рядом зданий, включающих в себя в общей сложности несколько сотен квартир. Однако в последние годы наблюдается тенденция к созданию однодомных административных ТСЖ с целью достижения большей прозрачности и экономической эффективности. Управление с помощью третьей стороны на контрактной основе до сих пор играет лишь незначительную роль – таких случаев зарегистрировано примерно 320 (менее 1% от общего количества многоквартирных домов). (UNECE 2015).

Особые проблемы возникают при оказании коммунальных услуг в жилом секторе. Они оказываются государственными компаниями по регулируемым тарифам. С момента обретения независимости системы оказания услуг были значительно расширены. Например, в период с 1990 по 2012 год доля жилищ, подключенных к коммунальному водоснабжению, увеличилась с 55% до чуть менее 73%, а доля жилищ с центральным отоплением выросла примерно с 29% до 45% (UNECE 2015). Тем временем, однако, старые мощности, большинство из которых были построены еще в советскую эпоху, стали еще более изношенными. Характерными факторами текущей ситуации являются наличие сильно изношенных мощностей, а также нуждающихся в ремонте ветхих передающих мощностей и проблемы с менеджментом коммунальных предприятий; при этом имеются очевидные региональные различия, равно как и различия между городской и сельской местностью.

Несмотря на повышение тарифов с целью увеличения коэффициента окупаемости затрат, рефинансирование ремонтных работ за счет сборов в соответствии с установленными коммунальными тарифами по-прежнему не представляется возможным. Кроме того, компании часто вынуждены нести бремя старых долгов, образующихся в результате просрочки платежей населением. Поэтому недовольство населения велико, так как, несмотря на дополнительную нагрузку, они не видят каких-либо улучшений в спектре предлагаемых услуг. В результате правительство политически очень заинтересовано в обеспечении доступности услуг для большинства населения. Например, согласно данным ЕЭК ООН (2015 год), в 2012 году расходы на

коммунальные услуги в жилищном секторе, составили лишь 8,3% от потребительских расходов домохозяйств, что ниже, чем в других странах. Имеющиеся данные не позволяют сделать вывод о том, в какой степени данная финансовая нагрузка возросла на данный момент.

На этом фоне правительство до сих пор поддерживало проекты по санации и развитию государственной инфраструктуры главным образом за счет бюджетных средств. Однако при общем бюджете на 2019 год в размере чуть менее 11 млрд долларов США в соответствии с утвержденным законом о бюджете эти усилия носят ограниченный характер. С другой стороны, в 2015 году ЕЭК ООН оценила потребность в инвестициях для приведения сектора водоснабжения/канализации в соответствие со стандартами, действовавшими в то время, в размере 4% ВВП. Согласно текущему ВВП, эта сумма составила бы уже около 2 млрд долларов США, не считая адаптации к возросшим международным стандартам и планов по расширению данного сегмента коммунальных услуг. Из этого становится ясно, что санация жилого фонда и расширение всей государственной инфраструктуры должны происходить лишь в долгосрочной перспективе и с постепенным изменением структуры финансирования в сторону кредитных инструментов и, в конечном счете, в сторону оплаты за счет потребителей.

К концу 2018 года централизованное водоснабжение охватывало 76% жилищного фонда (в сельской местности: 63 %) и канализация 36% (в сельской местности только 11%). Надежное снабжение питьевой водой и безопасная с точки зрения здоровья очистка сточных вод на очистных сооружениях по причине отсутствия достаточных инвестиций еще не обеспечены повсеместно. В 2018 году централизованное снабжение горячей водой охватывало около 31% жилищного фонда (в сельской местности почти 10%), а централизованное теплоснабжение – 44% (в сельской местности – 25%). Газоснабжение было обеспечено в чуть менее 60% жилищного фонда (чуть менее 40% в сельской местности). Электроснабжение присутствует повсеместно, однако есть проблемы с перебоями в сельской местности. Огромные потери в сетях снабжения (40% воды, 35% электроэнергии и 60% тепла) оказывают особенно негативное влияние на государственную инфраструктуру. Утилизация отходов покрывает 98% жилого фонда, однако переработка и хранение отходов не соответствуют современным экологическим стандартам. Показатели также указывают на значительное незаконное захоронение отходов (внутренние источники).

В связи с этим правительство также намерено сосредоточиться на муниципальной инфраструктуре и, учитывая большие финансовые потребности, более широко использовать механизмы кредитного финансирования.

2.2. Реформы и институты жилищно-коммунального хозяйства

После обретения государственной независимости в 1990-е годы и в начале 2000-х годов был установлен фундаментальный курс на приватизацию, децентрализацию управления, частичную адаптацию тарифов к рыночной экономике и создание системы социального обеспечения. Обязанности в области жилищной политики, городского развития и муниципального хозяйства были распределены между многими государственными субъектами и уровнями, что затруднило стратегическое согласование процесса реформ.

Парламент принял основные законы. Наиболее важные правовые основы содержатся в Жилищном кодексе, Законе о градостроительстве, Гражданском кодексе и Законе о земле. Также существуют: Закон о приватизации государственного жилищного фонда, Закон о кооперативах собственников, Закон о градостроительстве и Закон об ипотеке. Кроме того, жилищная политика основывается на многочисленных других правовых актах, таких как указы Президента, постановления Кабинета министров и отдельных министерств, в частности Министерства жилищно-коммунального обслуживания, Министерства экономики касательно инвестиций в жилищное строительство, а также Министерства финансов, регулирующего финансовые вопросы.

Помимо этого, в многочисленных программах определены цели и комплексы мер, например, в таких как долгосрочная Государственная программа строительства типовых домов в сельской местности, Программа санации многоквартирных домов ("Капремонт"), построенных до 1991 года, и действующая Президентская программа дополнительных мероприятий по завершению создания системы для ремонта и эксплуатации многоквартирных домов на 2017 - 2021 годы.

В них излагаются пять приоритетов в рамках единой комплексной программы. Это включает в себя (1) расширение источников финансирования, в частности со стороны банков; (2) современная энергоэффективная реконструкция общего имущества многоквартирных домов, включая лифты и прилегающую территорию многоквартирного дома; (3) улучшение управленческой организации в секторе многоквартирных домов, в частности, с помощью централизованной цифровой системы инвентаризации, расчетов и централизованного контроля ремонтных работ; (4) активизация деятельности поставщиков услуг в целях повышения эффективности ремонта и санация их инфраструктуры; а также (5) развитие ноу-хау участников жилищного, строительного и муниципального секторов посредством организации обучения, повышения квалификации, а также рекламных кампаний (конкурсы, премии и информирование в целях повышения качества управления жилищным фондом и его ремонта).

В 2017 году для реализации данных мероприятий было создано Министерство жилищно-коммунального обслуживания (МЖКО). Кроме того, некоторые старые ведомства были преобразованы и переданы в ведение министерства, что позволило улучшить условия для осуществления запланированных реформ. Так, было создано агентство "Коммунхизмат" для разработки и реализации инвестиционных проектов с международным участием, а также государственная инженеринговая компания по развитию систем водоснабжения и канализации. В настоящее время в ведении министерства также находится фонд жилищно-коммунального хозяйства, модернизации жилья и муниципальной инфраструктуры посредством государственного финансирования.

Кроме того, существует Инспекция по контролю за техническим обслуживанием и содержанием многоквартирных домов, наделенная полномочиями по обеспечению выполнения решений о соблюдении законов и технических стандартов в отношении домовладельцев, товариществ собственников жилья, сторонних управляющих и других субъектов в сфере муниципальных услуг или строительства. Наконец, создана единая система бухгалтерского учета (14 «единичных учетных центров» с 61 соответствующим «филиалом») для обеспечения финансовой прозрачности всех платежей за управление, техническое обслуживание и капремонт, включая все источники финансирования. Государственная ремонтно-восстановительная служба со 135 областными/местными филиалами должна обеспечить проведение мероприятий по капремонту, укрепление технического оснащения участников ремонтных работ, постоянную доступность ремонтных служб, а также обучение строителей.

Наконец, к реализации этих мер, как и другие важные специальные ведомства, привлекаются Комитет по архитектуре и строительству (Госкомархитектстрой), на который возложены задачи градостроительной политики, и Комитет по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру (Госкомземгеодезикадастр) по вопросам землепользования и регистрации земель. Администрации 14-ти областей страны, возглавляемые губернаторами, и руководство 168-ми районов участвуют в управлении на более низких уровнях. На муниципальном уровне также существует специальная форма самоуправления, так называемые 'махалли', которые выполняют, в частности, социальные задачи местного сообщества, включая распределение государственной помощи нуждающимся (например, на покрытие расходов на жилье).

2.3. Проблемы организации управления и санации общего имущества многоквартирных домов

После приватизации бывшего государственного жилищного фонда, которая была в основном бесплатной, управление 98% частного жилья первоначально осуществлялось государственными управляющими организациями (так называемая система ЖЭКов). Техническое обслуживание также обеспечивали 450 государственных строительных и ремесленных предприятий. С 2000 года эти функции были переданы так называемым ТСЖ товариществам собственников жилья, в управление которых тогда перешли примерно 95% многоквартирных домов. Согласно общей задумке, собственники должны были постепенно переходить к полной оплате расходов на содержание и ремонт жилья, а ТСЖ в свою очередь получали освобождение от налогов и сборов за выполнение своих управленческих функций. В случае многоквартирных домов кондоминиумы (общая долевая собственность всех собственников квартир и помещений в зданиях на совместно используемых объектах; см. IWO 2018) должны были выбирать между тремя формами управления: самоуправление, управление вышеупомянутым вновь созданным товариществом собственников жилья (ТСЖ) или управление сторонними администраторами. Самоуправление предназначено в первую очередь для небольших кондоминиумов, члены которых избирают из своего состава правление и добровольно берут на себя управление на более или менее безвозмездной основе. ТСЖ задумано как кооперативное объединение для членов крупных кондоминиумов, которое выступает в роли коллективного самоуправления и на практике управляет большим количеством зданий с большим количеством квартир. Управление третьей стороной сопоставимо с обычной администрацией управляющим на основании договора управления по рыночным тарифам. Проблема, однако, была и остается в том, что собственники жилья не принимают необходимых решений, потому что они считают, что им не нужно брать на себя установленные законом финансовые обязательства по содержанию зданий. Чтобы решить эту проблему, старые муниципальные жилищные администрации де-факто продолжили управление, а с 2000 года начали массово передавать его в ведение ТСЖ.

Как и в других постсоветских странах, правительство первоначально отдавало предпочтение управлению со стороны крупных товариществ собственников, которые брали на себя управление от 20 до 40 многоквартирных домов (иногда от 50 до 80), в некоторых из которых были тысячи квартир, и нанимали свой собственный административный и ремонтный персонал. Постепенно, однако, стали очевидны недостатки этих крупных организаций, связанные с затратами и прозрачностью, и наметилась тенденция к созданию однодомных товариществ собственников жилья. В то же время наблюдалась тенденция к разукрупнению крупных ассоциаций, в результате чего сегодня более распространенными являются товарищества, охватывающие от одного до пяти домов. Товарищества, охватывающие много домов, обязаны создавать отдельную систему бухгалтерского учета для каждого дома с отдельным банковским счетом дома, на который должны перечисляться пропорциональные взносы отдельных владельцев жилья за управление и содержание. Междомовое перекрестное финансирование может иметь место только при согласии всех заинтересованных собственников.

После обретения независимости Узбекистан, как и все постсоветские страны, столкнулся с серьезными, едва разрешимыми проблемами в области принятия решений (отсутствующие, неясные, плохо документированные решения) и контроля собственников жилья в отношении текущего содержания и ремонта или реконструкции многоквартирных домов (недостаточные или неправильно использованные средства от собственников на администрирование, содержание и ремонт общей собственности), а также связанным с этим финансированием (задолженность по платежам, кредиты под высокие проценты).

Поэтому неудивительно, что жилищная политика изначально была сосредоточена на новом строительстве для более бедных слоев сельского населения в целях развития функционирующего рынка жилья. Ставка делалась на то, что в остальных случаях новое строительство будет

развиваться в ответ на спрос со стороны населения с высокими доходами или доходами выше среднего без специальной поддержки. Этот спрос, который в основном касался односемейных домов в городских и сельских районах, удавалось некоторое время удовлетворять с помощью финансовых моделей застройщиков (в основном на 70% покрываемых из кредитных средств), поскольку, с одной стороны, расходы на новое строительство были значительно ниже, чем высокие закупочные цены на существующее жилье из-за его дефицита в течение длительного времени, а с другой стороны, программы субсидирования зданий, особенно в сельской местности, в целях борьбы с оттоком населения из сельской местности поддерживали покупательную способность целевых групп. Между тем цены на существующие и новые здания, похоже, в значительной степени сблизились, а субсидии были снижены.

В то же время состояние старых зданий советского периода (построенных до 1991 года) стремительно ухудшается. Вместе с тем в новом строительном фонде также существуют значительные проблемы с качеством, в частности в области энергоэффективности, отчасти из-за недостаточных технических стандартов и частично из-за недостаточного контроля качества. Проводимые в настоящее время реформы направлены на улучшение общего процесса санации, в частности, путем расширения полномочий Жилищной инспекции по обеспечению соответствия стандартам и контроля качества (включая уголовные санкции), создания единых государственных учетных центров и упорядочения организации государственных ремонтных служб (круглосуточная служба). Поэтому с 2002 года правительство внедряло программы субсидирования для санации старого жилищного фонда (капремонт), в первую очередь с целью ремонта крыш и технического оборудования зданий, находящихся в общей собственности жилищных товариществ. Эти программы так называемого пропорционального финансирования предусматривали бюджетное финансирование в размере 70% из областных бюджетов, а остальные 30% оплачивались из средств ТСЖ. Начиная с 2015 года, финансирование таких работ по санации осуществляется в форме банковских кредитов, выдаваемых ТСЖ по сниженным процентным ставкам, что стало возможным благодаря государственному кредитному страхованию.

По данным Национального статистического управления "Дастур", в 2017/18 гг. были предприняты значительные усилия по проведению санации в рамках текущей программы реформ, которые будут продолжены в 2019/20 гг. В рамках программы в 2017/2018 гг. в результате ремонтных мероприятий были приведены в надлежащее состояние почти 18 000 многоквартирных домов, что явилось перевыполнением прогнозных показателей. Это означает, прежде всего, что подъезды (более 40 000 случаев) и подвальные помещения (почти 10 000 случаев) были отремонтированы или модернизированы. Текущий и модернизирующий ремонт также охватывал крыши и техническое оборудование зданий. В общей сложности ремонт охватил 11,2 млн м², т. е. около 160 000 единиц жилья. На 2019/2020 гг. работы такого же типа намечены в меньшем масштабе.

В 2017/18 году на финансирование было израсходовано почти 135 миллионов евро. Из них около 82% приходилось на кредиты, 13% - на бюджетные средства и чуть менее 1% - на частные средства ТСЖ. К концу октября 2019 года соответствующие ремонтные работы проведены примерно в 4800 многоквартирных домах. Общие расходы на это составили почти 32 млрд евро. Из них около 70 % приходилось на кредиты, 29 % - на бюджетные средства и 0,4 % - на частные средства ТСЖ. Это свидетельствует о том, что правительство использует относительно небольшой объем средств прямого бюджетного финансирования. В рамках старой программы модернизации неотреставрированного приватизированного жилья, построенного до 1991 года, правительство еще предусматривало 70% государственных субсидий (UNECE 2015).

Из вышеуказанных ассигнований также ясно, что это весьма ограниченные неотложные, но не радикальные меры по повышению энергоэффективности и модернизации. Масштабные меры по повышению энергоэффективности требуют масштабной модернизации систем отопления, отопительных труб и радиаторов, а также внешней изоляции домов и новых энергосберегающих окон. Опыт показывает, что такая масштабная реконструкция в Узбекистане также может стоить от

5 000 до 10 000 евро. В отношении вышеупомянутых 160 000 квартир это означает, что вместо 167 млн евро, израсходованных до 2019 года, понадобилось бы от 0,8 до 1,6 млрд евро.

Вопрос заключается в том, может ли политика реформ по увеличению кредитного финансирования, являющаяся в принципе правильным шагом с точки зрения рыночной экономики, быть устойчивой с точки зрения текущего состояния и дальнейшего развития банковского сектора.

В принципе, правовые и институциональные инструменты для функционирования финансового сектора в Узбекистане существуют уже давно. Коммерческие и ипотечные банки, а также микрофинансовые организации и ломбарды подлежат обязательному лицензированию и регулированию со стороны центрального банка. Приобретение акций банков иностранными инвесторами подлежит государственному лицензированию с целью предотвращения продажи сектора иностранным инвесторам, например, из России или Китая. Весь сектор до сих пор характеризовался доминированием государственных банков - 50-80% банковских активов находятся в государственных руках (UNECE 2015), низким объемом финансирования по международным стандартам и низкой степенью диверсификации. Не в последнюю очередь из-за низкой степени внешней зависимости узбекской банковской системы, международные рейтинговые агентства полагают, что эта система имеет в целом прочные позиции. Однако дальнейшее развитие сдерживается рядом препятствий. К ним относятся, в частности, государственное финансирование крупных компаний в так называемых стратегических секторах, низкий уровень сбережений населения, низкий объем потребительского кредитования и отсутствие у ипотечных банков возможности принимать в залог землю, остающуюся в государственной собственности, низкая ликвидность рынка ценных бумаг и отсутствие спроса со стороны институциональных инвесторов.

В начале текущего процесса реформ, инициированного новым Президентом Мирзиёевым, размер и структура кредитного сектора характеризовались следующими обстоятельствами:

- Совокупные банковские активы составили около 21 миллиарда долларов США (2017 г.).
- Существует 28 коммерческих банков. Из них 5 принадлежат государству, а еще 12 частично принадлежат государству в форме акционерных обществ.
- Также существует 5 банков с иностранным капиталом и 6 частных банков.
- В ипотечном секторе работают 9 банков, в том числе доминирующий государственный банк "Ипотека", который занимается, в частности, ипотечным финансированием новостроек и, согласно текущим планам, должен быть приватизирован к 2022 году при участии Международной финансовой корпорации.

В ходе проводимой политики реформ планируется постепенное открытие банковского сектора. Переход на конвертируемость призван дать гражданам возможность приобретать иностранную валюту через банки. Внедрение банковских приложений призвано в целом облегчить проведение банковских операций для граждан. Кроме того, иностранные инвесторы в будущем смогут приобретать до 5% акций узбекских банков без одобрения со стороны правительства. Поэтому ожидается, что в течение следующих нескольких лет кредитный сектор будет постепенно расширяться и диверсифицироваться за счет привлечения иностранного капитала и усиления конкуренции банков при понижении ставок по кредитам.

3. Выводы по продолжению реформ

Программа реформирования жилищно-коммунального сектора задаст правовой, институциональный и финансовый курс для достижения значительного прогресса в деле устранения серьезных недостатков в сфере управления и коммунальных услуг в многоквартирном жилищном фонде.

Наиболее важные полномочия в области жилищной политики были сконцентрированы в Министерстве жилищно-коммунального обслуживания и в различных других органах, подчиненных данному Министерству, которым было поручено в координации с другими соответствующими министерствами разработать всеобъемлющий пакет реформ с конкретными задачами. Этот шаг позволил улучшить условия для успешной реализации мер в рамках комплексной скоординированной общей концепции.

Проблемы жилищно-коммунального хозяйства в сфере многоквартирного жилого фонда и оказываемых ему коммунальных услуг отражены ниже:

- Снижение уровня комфорта проживания и увеличение потерь энергии/ресурсов в связи с постепенным износом общего имущества многоквартирных домов (оболочка зданий/техническое оборудование зданий/отсутствие измерений потребления), а также по причине дальнейшего разрушения муниципальной инфраструктуры
- Недостаток инвестиций и проблемы с финансированием реконструкции многоквартирных домов (недостаточное накопление резервов жилищными товариществами, высокие процентные ставки по кредитам, недостаточное погашение задолженности по кредитам);
- То же самое относится и к муниципальной инфраструктуре и государственным предприятиям по оказанию коммунальных услуг, причем ситуация осложняется, с одной стороны, большим объемом необходимых инвестиций, а с другой стороны – тем фактом, что коммунальные предприятия не в состоянии переложить на тарифы затраты по санации;
- Устаревшие технические стандарты строительства и ремонта и их недостаточный контроль;
- Недостаточная информация о состоянии зданий и пробелы в анализе (аудит зданий) и документации;
- Организационные недостатки в управлении объединений собственников, в частности, отсутствие прозрачности в принятии решений по ремонтным работам и капитальному ремонту, недостаточное формирование резервов, недостатки в отчетности, бухгалтерии, а также недостаточная подготовка и контроль качества работ по санации. Проблемы с прозрачностью все чаще возникают в случае товариществ собственников жилья, охватывающих несколько домов;
- Отсутствие опыта и профессионализма в управлении жильем, управлении компаниями по предоставлению коммунальных услуг, а также недостаточное осознание проблемы и инертность населения.

В принципе, меры по реформированию затрагивают наиболее важные проблемные области. Основными вопросами являются:

- Мобилизация финансовых источников для реализации ремонтных мероприятий, финансово доступных для жителей, в первую очередь, за счет кредитов, а также с помощью бюджетной

поддержки и формирования достаточных резервов на ремонт и санацию на банковских счетах товариществ собственников жилья;

- Обеспечение качества инвентарного анализа (аудита), реалистичной сметы затрат и контроля за выполнением мероприятий по санации в соответствии со стандартами с помощью государственных инспекций;
- Реализация мероприятий по санации в основном государственными ремонтными службами для обеспечения недорогих и качественных результатов;
- Обеспечение прозрачности всей системы отчетности через единые государственные учетные центры;
- Модернизация административного оборудования (например, цифровых систем) центральных субъектов жилищно-коммунального хозяйства (компетентные государственные органы, жилищные кооперативы, компании по оказанию коммунальных услуг, структуры по управлению жильем);
- Общественно-информационные кампании для населения и молодежи, обучение специалистов (председателей жилищных товариществ, управляющих жильем, муниципального управления, исполнителей ремонтных работ, ремесленных предприятий)
- Постепенная реализация программы в рамках модельных проектов с учетом передового международного опыта. В частности, акцент делается на следующих направлениях: энергоэффективная реконструкция жилых и социальных построек, например, в Каракалпакстане, аудит, современное и соответствующее стандартам техническое выполнение типовых мероприятий по санации и обучение заинтересованных сторон в рамках проектов, обзор нормативно-правовой и технической базы энергосбережения и разработка механизма финансирования.

4. Шансы на успех и дальнейшие перспективы сотрудничества

Шансы на успех в достижении целей санации и повышения энергоэффективности, несомненно, возрастут, если, учитывая нехватку компетенции, в планируемую стратегию проекта в рамках дальнейшей работы можно будет включить зарубежный опыт и инновации. Поэтому дальнейшее сотрудничество в рамках проекта между Узбекистаном и, к примеру, Германией является чрезвычайно важным.

Однако основной вопрос будет по-прежнему заключаться в том, в какой степени, помимо типовых проектов, энергоэффективная реконструкция многоквартирных домов и сопутствующей государственной коммунальной инфраструктуры может быть профинансирована в более широком масштабе на приемлемых для общества условиях. Принимая во внимание высокие инвестиционные затраты на комплексную реконструкцию с высоким сберегательным эффектом, с одной стороны, и ограниченные финансовые возможности большинства населения по причине низких доходов, с другой стороны, дальнейшие модели финансирования, вероятно, будут реалистичными только при широком использовании государственных субсидий.

Также необходимо добиться того, чтобы стоимость финансирования займов оставалась в разумных пределах и, по крайней мере, не превышала процентных расходов государственного сектора при работе с государственными зданиями. Для этого, в свою очередь, возникает необходимость государственных гарантий по кредитам и – если будет открыт доступ к дешевым иностранным

кредитам – широкого принятия государством на себя рисков, связанных с обменными курсами валют. Валютные риски, однако, нормализовались в результате корректировки, которая происходила со временем в результате реформы обменного курса. В конечном счете эти риски зависят от ответственной стабилизационной и бюджетной политики, т. е. от действий самого правительства, и потому они являются управляемыми. С другой стороны, субсидирование процентных ставок в среднесрочной перспективе значительно подорожало в связи с ростом инфляции и повышения ставки рефинансирования центрального банка. Таким образом, не удастся избежать более широкого, чем в прошлом, использования финансового потенциала товариществ собственников жилья. Это может быть достигнуто, например, за счет увеличения минимальных отчислений в резервные накопления на капремонт и перенесения части расходов по обновлению коммунальной инфраструктуры на потребительские тарифы. Для того чтобы прояснить объем финансовой нагрузки, связанной со строительством и финансированием, с учетом экономии энергии и ресурсов и доходов затрагиваемых сторон, необходимо провести соответствующие модельные расчеты.

Наконец, возникает вопрос о том, является ли планируемое централизованное управление и контроль процессов реструктуризации и финансирования наиболее эффективным подходом с точки зрения затрат. Правительство, очевидно, считает, что именно централизованное распределение заказов генеральным подрядчикам, централизованный учет и отчетность в государственных банках или расчетных органах, централизованный контроль качества и соответствия стандартам лучше всего соответствуют рамочным условиям в Узбекистане. В то же время опыт промышленно развитых стран показывает, что, как правило, экономически выгоднее передавать инвестиционные усилия в руки отдельных товариществ собственников жилья на децентрализованной основе, а оказание необходимых услуг поручать профессиональным частным компаниям, зачастую относящимся к сфере среднего бизнеса и работающим децентрализованно на конкурентной основе. Открытым остается вопрос о том, стоит ли Узбекистану предпочесть иной подход в связи с недостаточно развитым рынком услуг по санации и предоставлению коммунальных услуг, а также ввиду небольшого количества профессиональных поставщиков услуг из сферы среднего бизнеса, низкого уровня конкуренции и ограниченной степени диверсификации банковского сектора.

Литература

IWO - Инициатива Жилищное хозяйство в Восточной Европе e. V. (2018a): Республика Казахстан. - Информационное письмо № 3. Берлин.

GTAI – Germany Trade & Invest (2019a): Узбекистан Экономические данные в компактной форме. Ноябрь 2019 г. <https://www.gtai.de/resource/blob/18334/98fdfed384d426c7097a46b82a53936/mkt201611222016-159890-wirtschaftsdaten-kompakt-usbekistan-data.pdf> (информация на 19.02.2020).

GTAI (2019b): Казахстан Экономические данные в компактной форме. Ноябрь 2019 г. <https://www.gtai.de/resource/blob/15160/31471cdc012eaa176d619ce5fe31ec03/mkt201611222083-159840-wirtschaftsdaten-kompakt-kasachstan-data.pdf> (информация на 19.02.2020).

GTAI (2019c): Экономический прогноз - Узбекистан (апрель 2019). <https://www.gtai.de/gtai-de/trade/wirtschaftsumfeld/wirtschaftsausblick/usbekistan/wirtschaftsaus-blick-usbekistan-april-2019—23718> (информация на 19.02.2020).

GTAI (2019d): Основные и вспомогательные расходы на заработную плату - Узбекистан (11.09.2009).

<https://www.gtai.de/gtai-de/trade/wirtschaftsumfeld/lohn-und-lohnnebenkosten/usbekistan/lohn-und-lohnnebenkosten-usbekistan-155290> (информация на 19.02.2020).



UNECE (2015): Country profiles on housing and land management. Uzbekistan. New York/ Geneva.

Всемирный банк (2019): The World Bank in Uzbekistan. Country Snapshot. Октябрь 2019 года. Ташкент.

<http://pubdocs.worldbank.org/en/389531571374572251/Uzbekistan-Snapshot-Oct2019.pdf>
(информация на 19.02.2020).

Reform des Wohneigentums in Kasachstan – Probleme und Perspektiven

Thomas Janicki

	<p>Die Empfehlungen „Reform des Wohneigentums in Kasachstan – Probleme und Perspektiven“ wurden im Rahmen des EU-Projektes PRO HOUSE – Professional Housing Management in Kazakhstan and Uzbekistan (EU-Programm: Central Asia Invest IV, Boosting Small Businesses Competitiveness) erarbeitet.</p> <p>Das Projekt wurde von der Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO e. V.), www.iwoev.org, Berlin, geleitet.</p>
	<p>Die in dieser Publikation geäußerten Ansichten entsprechen nicht unbedingt den Ansichten der Europäischen Kommission. Die ausführliche Information über das Projekt in der russischen Sprache finden Sie unter https://www.uyushma.uz/project.</p>

Die Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa (IWO e. V.) hat die wohnungswirtschaftlichen Reformbemühungen Kasachstans in den letzten Jahren intensiv begleitet und durch die Einbeziehung deutscher und europäischer Erfahrungen aktiv unterstützt. Damit wurden zugleich die Bemühungen der Bundesregierung flankiert, die wirtschaftliche Zusammenarbeit mit den Ländern der zentralasiatischen Seidenstraße als Brücke zwischen Europa und Fernost auszubauen und nicht allein China zu überlassen. Das energie- und rohstoffreiche Kasachstan strebt über die wirtschaftliche Entwicklung hinaus an, die defizitären Wohnverhältnisse der Bevölkerung in energieeffizienter und umweltfreundlicher Weise zu verbessern und damit auch Entwicklungsimpulse für den Bau, das Bauhandwerk und wohnungsnaher Dienstleistungen zu setzen. Die nachstehenden Ausführungen fassen das Ergebnis der vierjährigen Zusammenarbeit zusammen. Der Großteil der Daten und Angaben ist nicht öffentlichen Konferenzmaterialien, Verbandsangaben, Regierungsdokumenten, internen Reform- und Diskussionspapieren sowie Informationsgesprächen entnommen.

1. Bedeutung und Problemlagen der Wohnversorgung in Kasachstan

Die Funktionsfähigkeit des Wohneigentums, d. h. seine Eignung, die Bedürfnisse der Bewohner nach preiswertem und gutem Wohnraum sowie nach energiesparender Ausstattung und einer zuverlässigen kostengünstigen Verwaltung zu befriedigen, ist von hoher sozialpolitischer, aber auch von enormer wirtschafts- und energiepolitischer Bedeutung. Erschwingliches Wohneigentum und sein kostengünstiger Betrieb durch eine professionelle Verwaltung sind gerade in den postsowjetischen Reformländern mit hoher Wohneigentumsquote und begrenzter Kaufkraft großer Teile der Bevölkerung besonders wichtig. Das gilt ganz besonders in Ländern wie Kasachstan, das durch eine wachsende Bevölkerung und Landflucht in die Städte gekennzeichnet ist, was zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum auslöst. Im Jahr 2017 lebten in Kasachstan ca. 18 Mio. Einwohner. In den letzten 25 Jahren wurde ein Bevölkerungswachstum um 25 % verzeichnet. Für 2031 werden 24 Mio. Einwohner erwartet (UNECE 2018). Das Durchschnittseinkommen lag 2018 bei 162.673 Tenge, was 471 US-Dollar/Monat entspricht. In Astana und Almaty, den beiden größten Städten des Landes, lag das Durchschnittseinkommen mit 689 bzw. 585 US-Dollar etwas höher, in einigen Regionen mit Niedriglöhnen dagegen niedriger (zwischen 301 und 320 US-Dollar) (GTAI 2019a).

Die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ist nicht allein von guten rechtlichen Regeln und deren strikter tatsächlicher Durchsetzung durch staatliche Verwaltungen abhängig, sondern auch vom Engagement der Marktakteure für die Immobilie, d. h. der Wohneigentümer und der Verwalter. Darüber hinaus kommt es auch auf die faktischen Marktverhältnisse und Finanzierungsbedingungen an, also auf das

gesamtwirtschaftliche und sektorspezifische Wohnumfeld. In dieser Beziehung weist Kasachstan noch erhebliche Defizite auf. Die starke Öl- und Rohstoffabhängigkeit des Landes führt zu schwankenden Wachstumsraten und Einkommen und belastet damit die Investitionsneigung. Die wirtschaftliche Lage in der Bau- und Wohnungswirtschaft ist durch begrenzte Kapazitäten, Knappheiten mit preisverzerrenden Effekten und monopolartige Strukturen gekennzeichnet. So bleiben die Bau- und Sanierungsaktivitäten weit hinter ihren Möglichkeiten zurück, wie der geringe Anteil des Baus am Bruttoinlandsprodukt (BIP) zeigt. Der Anteil der Bauwirtschaft am BIP liegt bei nur rund 6 % (GTAI 2019b), der Bauprodukteanteil bei ca. 1,4 % (interne Dokumente). Dagegen betrug der Anteil der Bauinvestitionen am BIP in Deutschland in Zeiten gesteigerter Nachfrage infolge der Wiedervereinigung insgesamt bis zu 14 % (1995; nominal) (Statistisches Bundesamt 2020). Aus diesen Zahlen wird das große wirtschaftliche Potenzial deutlich, dass in Kasachstan zu aktivieren wäre.

Ein weiteres Problem in Kasachstan ist die einseitige Fixierung des Wohnungsmarktes auf das Wohneigentum. Nach der Wohnungsprivatisierung im Voucherverfahren zum Nulltarif sind die früher staatlichen Wohnungen zu rund 97 % in privater Hand. Der Staat verfügt nur noch über wenige kostengünstige Sozialwohnungen (2,3 % der Wohnfläche). Der private Mietwohnungsmarkt spielt keine Rolle. Daher hat das überwiegend veraltete, energetisch ineffiziente Wohneigentum in den Mehrfamilienhäusern der Städte das entscheidende Gewicht im Wohnungssektor (5,1 Mio. Wohnhäuser mit insgesamt 340 Mio. m² Wohnfläche, davon rund zwei Drittel in Städten). Zwei Drittel des Wohnungsbestandes stammen aus den Jahren 1960 bis 1990. Der durchschnittliche Energieverbrauch liegt bei 270 kWh/m² pro Jahr (UNECE 2018).

Viele Kennzahlen weisen auf eine starke Unterversorgung mit Wohnraum hin (UNECE 2018):

- Geringe Wohnfläche pro Einwohner von 21,3 m² (zum Vergleich: Russland 23,4 m², Polen 25 m², Deutschland 39 m² pro Person);
- Lange Wartelisten für erschwingliche Wohnungen (ca. 0,5 Mio. registrierte Personen auf behördlichen Wartelisten 2016), darüber hinaus ca. 2 Mio. Einwohner mit dringendem Wohnbedarf;
- Hoher Anteil sanierungsbedürftiger Wohnungen (ein Drittel des Bestandes) bei faktisch geringer, zu 100 % staatlich finanzierter Sanierungstätigkeit; nach deutschen Erfahrungen müssten Sanierungsraten von jährlich 3 % des Wohnungsbestandes realisiert werden, wenn die Sanierungsaufgabe innerhalb einer Generation abgeschlossen werden soll;
- Unzureichende Neubautätigkeit; der nach Auffassung der UNECE notwendige Bedarf an jährlicher Neubaupläne von 1 m² pro 1000 Einwohner bis 2030 wird deutlich unterschritten (bislang 0,6 m²/1000 Einwohner).

Darüber hinaus werden angesichts des hohen Gewicht des Wohnungssektors am gesamten Energieverbrauch (14 % des gesamten Strom- und 40 % des gesamten Wärmeverbrauchs; vgl. UNECE 2018) auch nach Erlass eines Energieeffizienz- und Energieeinspargesetzes im Jahr 2012 bislang keine wesentlichen Fortschritte bei der Energieeffizienz im Wohnungssektor erzielt, zumal auch im Neubau die vorgeschriebenen energetischen Qualitäten oft nicht eingehalten werden.

Kritisch stellt sich auch die gesamte Baukosten- und Finanzierungstruktur dar. Angesichts der bestehenden Wohnungsknappheit sowie mit Blick auf den geringen Wettbewerb zwischen den dominierenden Bauträgern sind die Baukosten hoch und die Bauqualität häufig gering. Hinzu kommen hohe Finanzierungskosten. Nach dem Wachstumseinbruch und der starken Abwertung der Währung 2014/15 ist inzwischen eine Stabilisierung eingetreten; insbesondere konnte die Inflation auf ein vertretbares Maß von 6 % im Jahr 2018 zurückgeführt werden (GTAI 2019b), was die Voraussetzungen für das Bausparen und die Einzahlungen auf den Sparkonten der Wohneigentümer für große Sanierungsmaßnahmen („Kapremont“, d. h. über modernisierende Instandsetzung hinaus gehende Sanierung und Modernisierung) verbessert hat. Jedoch stehen langfristige Kredite nur bei zweckentsprechenden Kreditsicherungen und zu sehr hohen Zinsen (> 20 %) zur Verfügung. Daher

können sich 70 % der Bevölkerung den Erwerb von Wohneigentum zu Marktbedingungen nicht leisten (UNECE 2018). Dies erscheint volkswirtschaftlich sehr bedenklich.

Angesichts ungünstiger Bau- und Finanzierungskosten kann sich die Bau- und Sanierungstätigkeit nicht breit entfalten. Andererseits belastet dies auch die Entwicklung der Kreditwirtschaft hin zu kostengünstiger Baufinanzierung, denn beide Bereiche stehen in enger Wechselbeziehung zueinander. Erschwerend kommt hinzu, dass die Refinanzierung der Banken bislang angesichts des geringen Marktvolumens nicht über einen breiten kostengünstigen Pfandbriefmarkt erfolgt, sondern hauptsächlich über teure Bankeinlagen, die zum erheblichen Teil aus dem Ausland kommen.

Um diesen ungünstigen Bedingungen entgegen zu wirken, unternimmt die Regierung seit vielen Jahren erhebliche Anstrengungen, vor allem durch Neubauprogramme mit bis zu 6 % Zinshilfen und Kreditgarantien, aber auch ähnliche, volumenmäßig allerdings sehr begrenzte Hilfen für die Wohnungssanierung. Der Schwerpunkt dieser Programme liegt beim Wohneigentum, während die Deckung des Bedarfs an Sozialwohnungen für ärmere Bevölkerungsgruppen oder der Aufbau eines Mietwohnungsmarktes für Gruppen, die sich aus Mobilitäts- oder Finanzierungsgründen eher für Mietwohnungen interessieren, nicht mit ausreichender Priorität verfolgt wird.

Die Dotierung der bisherigen Programme hat sich als nicht hinreichend erwiesen, um die ungünstigen generellen Finanzierungsbedingungen auszugleichen. Dies gilt insbesondere für die Mittel für die Wohnungssanierung. Der Finanzierungsanteil des Staates am gesamten Wohnungsbau beträgt nur ca. 10 % (UNECE 2018), während der Rest aus privater Finanzierung einkommensstarker Haushalte kommt. Die Nachfrage dieser Haushalte dürfte jedoch inzwischen zu großen Teilen befriedigt sein, so dass nunmehr stärker die Haushalte mit durchschnittlichem Einkommen zur Finanzierung befähigt werden müssen. Hierzu bedarf es außer besseren Finanzierungsbedingungen auch einer Senkung der Bau- und Sanierungskosten. Dies wird mit den bisherigen bürokratischen Verfahrensweisen, nach denen Preisvorgaben gemacht werden und die Bau- und Sanierungsaufgaben staatlich kontrollierten Planern und Sanierungsträgern zugewiesen werden, allerdings kaum gelingen. Nach den Erfahrungen der Industrieländer sollte die Sanierung den Eigentümern der Kondominien (Wohnungseigentümergeinschaften) als Investoren überlassen werden, die ihrerseits die Sanierungsaufträge im qualitätssichernden Wettbewerb an kostengünstige kleine und mittlere Baubetriebe vergeben können.

Es erscheint nicht verwunderlich, dass das Engagement der Wohneigentümer für die Weiterentwicklung ihrer Immobilie zu wünschen übriglässt und die Mietermentalität aus sowjetischer Zeit fortbesteht, wenn der Staat keine ausreichenden Anstöße für eigenes Tätigwerden setzt. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass das Gesamtsystem des Wohneigentums durch zu geringe wirtschaftliche Anreize bestimmt ist.

Hinzu kommen rechtliche Unklarheiten bei Kondominien und der Wohnungsverwaltung, die im nachfolgenden Kapitel genauer erläutert werden. Klarheit im Wohneigentumsrecht ist äußerst wichtig und notwendig, für sich allein bleibt sie jedoch praktisch wirkungslos, wenn sie nicht von wirtschaftlichen und institutionellen Rahmenbedingungen, z. B. der Schulung der Wohneigentümer in Bezug auf ihre Rechte und Pflichten, der Professionalisierung der Wohnungsverwaltung oder auch der Entwicklung moderner kostengünstiger Bauprodukte sowie besondere finanzielle Wohnhilfen für Ärmere begleitet wird, damit diese die Entscheidungen des Kondominiums zugunsten von Instandsetzungsmaßnahmen oder Beschlüsse für energieeffiziente „Kapremont“-Maßnahmen mittragen können.

Es bedarf daher einer Gesamtkonzeption, die neben staatlicher Kontrolle stärker auf wirtschaftliche Anreize setzt, seien sie positiver oder negativer Art. Denn Verhaltensänderungen lassen sich erfahrungsgemäß am ehesten durchsetzen, wenn das gewünschte Verhalten im eigenen Portemonnaie mit Vorteilen und das Unerwünschte mit Nachteilen spürbar wird. Eine solche Gesamtkonzeption ließe sich am besten auf der Grundlage einer politisch durchsetzungsfähigen Instanz auf Regierungs- und Parlamentsebene etablieren, welche die wohnungspolitische Gesamtkoordinierung der verschiedenen Akteure des Bau- und Wohnungssektors übernimmt. Die derzeit laufenden Reformbestrebungen, das Wohneigentum und seine Verwaltung durch

rechtliche Maßnahmen zu verbessern, können nur ein erster Schritt sein, die Probleme des Wohneigentums zu lösen. Sie bedürfen daher weiterer und breiter angelegter Initiativen, um eine durchgreifende Verbesserung zu erzielen.

2. Besondere Probleme des Wohneigentums in Kondominien und ihrer Verwaltung

Mit der Privatisierung von Wohnraum in Mehrfamilienhäusern sowie für den Neubau solcher Häuser musste Kasachstan wie alle Länder im sowjetischen Raum eine neue rechtliche Institution schaffen, die das Einzeleigentum an einer Wohnung und das gemeinschaftliche Eigentum am Gebäude und der zugehörigen Landparzelle in geordneter Weise zusammen führt. Hierzu mussten Rechte und Pflichten der Wohneigentümer festgelegt sowie die Verwaltung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums organisiert werden. Dies ist im Gesetz über Wohnverhältnisse (Law No. 94-I of 16 April 1997) in Kapitel 6 mit den Regeln über das Kondominium geschehen. Dabei musste der Gesetzgeber eine wichtige Weichenstellung vornehmen: entweder ein Gesetz mit wenigen Grundregeln erlassen, welche die Eigentümer durch Vereinbarungen oder Satzungen näher ausgestalten können oder ein Gesetz mit detaillierteren Regelungen entwickeln, was für eine Bevölkerung ohne Erfahrung mit der neuen Institution näher läge.

Kasachstan hat sich auf einen Weg verständigt, in dem sich das Gesetz auf das Wesentliche konzentriert und durch empfohlene oder für bestimmte Fälle vorgeschriebene Typenregeln ergänzt wird. Dazu gehören Musterverträge für Hausverwaltung sowie kommunale Ver- und Entsorgung oder Muster für die Zusammenarbeit von Marktakteuren und Behörden, für organisatorische Maßnahmen der Hausverwaltung wie Einladungen zur Generalversammlung, Protokolle oder Kostenschätzungen und für die Registrierung sowie Aufgabenlisten für die Verwaltungspraxis.

Wie die zuvor geschilderte Situation und die weit verbreitete Unzufriedenheit der Bürger zeigt, ist es bislang nicht gelungen, die Eigentümer zur Erhaltung und Fortentwicklung ihrer Immobilie zu motivieren, einen professionellen Verwaltermarkt zu etablieren sowie eine lokale Wohnungsinspektion zu schaffen, welche die Verwaltungspraxis in den Kondominien wirksam kontrollieren sowie Eigentümer und Verwalter bei ihrer Arbeit unterstützt.

Hierfür gibt es vielfältige Ursachen. Sie liegen einerseits in unzweckmäßigen, lückenhaften oder unklaren Regelungen begründet, aber auch in faktischen Vollzugsdefiziten, wobei die Wohnungsbehörden oder die Gerichte im Prinzip geltende Regelungen nicht wirksam oder nicht zügig genug durchsetzen. In der Kritik stehen insbesondere das geringe Interesse der Wohneigentümer, in der Generalversammlung präsent zu sein, die Unwilligkeit oder das Unvermögen, Ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber Verwaltung und Kondominium nachzukommen (insbesondere Instandsetzungskonto, Sparkonto für „Kapremont“ und Verwaltergebühren) oder die Weigerung, das Kondominium registrieren zu lassen (vgl. hierzu auch Kap. 3).

Auf der anderen Seite haben sich in der Wohnungsverwaltung nicht selten monopolistische Strukturen von Kooperativen der Wohnungsverwaltung herausgebildet und missbräuchliche Geschäftspraktiken entwickelt, wie die Fälschung von Unterschriften und Protokollen oder das Betreiben gesetzlich untersagter Geschäfte wie Serviceleistungen an die Kondominien neben der eigentlichen Verwaltungstätigkeit. Darüber hinaus gibt es Klagen über Intransparenz der Ausgabenpolitik und der Rechnungslegung, über unvollständige Dokumentation von Beurkundungen, Gebäudepässen, Beschlüssen der Generalversammlung oder Buchführung sowie eine unzureichende Kontrolle der Revisionskomitees in den Verwaltungskooperativen. Die äußerst geringen Verwaltergebühren im Wohnungsbestand – mit oft rund 2,50 Euro pro Wohnung und Monat vielfach nur ein Zehntel der Gebühren im Neubau – ermöglichen kaum, den gesetzlich eigentlich vorgeschriebenen Umfang der Verwalterleistungen zu erbringen. Ein Ärgernis ist auch, dass die Banken für die Bedienung der Instandsetzungs- und Sparkonten für „Kapremont“ exorbitante Gebühren erheben.

Für die Organisation der Kooperativen, welche die Kondominien verwalten sollen, hat der Gesetzgeber – wie für Genossenschaften üblich – detaillierte Regelungen getroffen. Er hat die Kooperativen mit Rechtsfähigkeit ausgestattet, um ihren Rechtsverkehr zu erleichtern. Damit ist allerdings eine Doppelstruktur geschaffen worden, die Probleme aufwirft. Denn nunmehr müssen zwei Eigentümergremien bedient werden: die Generalversammlung des Kondominiums und die Mitgliederversammlung der Kooperative. Beide Gremien decken sich oft nicht, weisen also unterschiedliche Mitglieder auf, insbesondere wenn die Kooperative – was oft geschieht – sich auf mehrere Häuser erstreckt. Dies zieht widersprechende Beschlüsse nach sich und führt zur Intransparenz bei Ausgaben und Kontoführung.

Demgegenüber ist das zweistufige System aus Generalversammlung des Kondominiums einerseits und professionellem Verwalter andererseits ins Hintertreffen geraten. Statt wie in Industrieländern üblich dem Kondominium allgemeine oder besondere, auf seinen Geschäftskreis bezogene Rechtsfähigkeit zu verleihen und einige Regelungen für die Zusammenarbeit von Generalversammlung, Kontrollgremium (Board, Beirat) und dem Verwalter vorzusehen, hat sich die vorrangige Mühe des Gesetzgebers auf die Verwaltungskooperative konzentriert. Dies erfolgte wahrscheinlich mit der Überlegung, auf diese Weise eine Art korporative, gemeinnützige und damit nicht steuerpflichtige „Selbstverwaltung“ zu etablieren. Dabei wäre es zur Etablierung eines professionellen Verwaltermarktes organisatorisch zielführender gewesen, die Verwaltungskooperative als professionellen „Drittverwalter“ im Sinne des Gesetzes über Wohnverhältnisse von 1997 (Art. 42 Abs. 2 Ziff. 3) tätig werden zu lassen. Es müssten nur die gleichen Regeln gelten, nämlich die Beauftragung im Wettbewerb auf vertraglicher Grundlage und auf Basis vereinbarter Verwaltungsgebühren.

3. Wege zur Verbesserung der Organisation und des Entscheidungsverfahrens von Kondominien und ihrer Verwaltung

Durchsetzung der Registrierung

Die Registrierung, die in Kasachstan auf Antrag durch die lokal zuständigen gerichtlichen Stellen erfolgt, ist unverzichtbar für das ordnungsgemäße Funktionieren eines Kondominiums. Denn hierbei müssen zwangsläufig die grundlegenden Dokumente zur Aufteilung des Gebäudes in Einzel- und Gemeinschaftseigentum, die Zuordnungsakte des Grundstückes zum Gebäude und der technische Gebäudepass vorgelegt werden bzw. bei Nichtvorliegen erstellt werden. Soweit noch nicht geschehen, sollte die Grundstückszuordnung im Zusammenhang mit dem Registrierungsverfahren beschleunigt durchgeführt werden. Dabei könnte die Übertragung der rechtlichen Befugnisse zur Ausstellung von Datenblättern für Grundstücke mit Objekten im gemeinschaftlichen Teileigentum an die Akimate (eine Art Gemeindeverwaltung, geleitet von einer Art Bürgermeister oder auf Regionalebene einer Art Gouverneur) vor Ort übertragen werden, wie es bereits Praxis bei Einfamilienhäusern ist. Nach derzeitiger Rechtslage ist eine Registrierung verbindlich vorgeschrieben. De facto erfolgt jedoch bei einem Großteil der Kondominien keine Registrierung (Registrierungsquote durchschnittlich 30 %, Astana 80 %; vgl. UNECE 2018), weil entsprechende Eigentümerbeschlüsse nicht gefasst werden und die Wohnungsinspektion die Registrierung bislang nicht erzwingen kann.

Zur Erzwingung der bestehenden Registrierungspflicht müssten wirksame Sanktionsmechanismen eingeführt werden, insbesondere durch Zwang seitens der Wohnungsinspektion oder durch Verpflichtung des Verwalters, ohne Beschluss der Eigentümerversammlung die Registrierung durchzuführen.

Straffung der Verwaltungsorganisation durch Gleichstellung der Verwaltungskooperative mit dem „Drittverwalter“ nach Art. 42 Abs. 2 Ziff. 3 des Gesetzes über Wohnverhältnisse sowie durch Vorgaben zur besseren Organisation des Kondominiums

Hierzu gehören vor allem

- Die Möglichkeit der Verwaltungskooperative zur Drittverwaltung als steuerpflichtiger Wohnungsverwalter im Wettbewerb mit anderen Drittverwaltern;
- Die Verbesserung der Leitungs- und Verwaltungsorganisation durch Schaffung eines zur Eigenverwaltung berechtigten Boards aus drei Personen für kleine Kondominien und der Übergang der größeren Kondominien (> 20 Wohneinheiten) zur Drittverwaltung;
- Übertragung der Rechtsfähigkeit auf das Kondominium oder zumindest einer auf seinen Tätigkeitskreis bezogene Rechtsfähigkeit.

Stärkung der Zuverlässigkeit der Wohnungsverwaltung und Senkung der Marktzutrittsschranken für Wohnungsverwalter

Hierzu gehören Maßnahmen zur

- Qualifikation der Wohnungsverwalter durch Schulungen von Fach(hoch)schulen, Verwalterassoziationen oder anderen geeigneten Fortbildungseinrichtungen;
- Verbesserung der Transparenz, insbesondere durch Einführung angemessener computerlesbarer Programme für Wohnungsverwalter, geeignet zur unmittelbaren Einsicht der Eigentümer sowie der Wohnungsinspektion als Beitrag zum geplanten digitalen Informationssystem;
- Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung;
- Erleichterung der Buchführung in Orientierung an den Formaten des Dokuments der UNECE (ECE/HPB/123 – Guidelines on Management and Ownership of Condominium Housing) (Festlegung der Standards für professionelle Buchführung; Formate für Jahresabschluss mit Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung; Prüfung des Jahresabschlusses intern oder extern vor Befassung der Generalversammlung; Rechnungszahlungen nur nach Prüfung und Zeichnung durch Verwalter und Kontrollorgan (Beirat), regelmäßige Unterrichtung des Kontrollgremiums über Kontobewegungen, Formate für Aktivitätspläne u. a.) sowie
- Senkung der Marktschranken mit besseren Voraussetzungen für einen professionellen Verwaltermarkt.

Zum letztgenannten Punkt „Senkung der Marktschranken mit besseren Voraussetzungen für einen professionellen Verwaltermarkt“ sind insb. folgende Maßnahmen empfehlenswert:

- Eine Verlängerung der Dauer der Bestellungen für Wohnungsverwalter für Erstbestellung auf drei Jahre mit Wiederbestellungsmöglichkeit und paralleler Möglichkeit einer Kündigung aus wichtigem Grund (z. B. Vertrags- oder Gesetzesverstöße) sowie
- Eine angemessene marktorientierte Entgeltregelung, ggf. nach gesetzlich vorgegebenen Preisregeln und/oder einer Höchstpreisregelung für Monopolsituationen aus Gründen des Sozialschutzes. Angesichts extrem niedriger Verwaltungsgebühren im Wohnungsbestand (oft mit 2,50 Euro für Wohnung und Monat nur ein Zehntel gegenüber den Gebühren für den Wohnungsneubau) erscheint eine ordnungsgemäße Verwaltung, die alle bestehenden Vorschriften des Gesetzes respektiert, nicht möglich. Diesem Problem sollte eine Preisregelung über eine Basisgebühr einerseits sowie als Flankierung über einen

Höchstpreis für Monopolsituationen andererseits entgegenwirken. Beide Preise sollten regional oder örtlich durch die Wohnungsbehörden je nach den dortigen Bedingungen differenziert werden können.

Erleichterung des Entscheidungsverfahrens bei Kondominien

Präsenzquoten und Widerspruchsrechte: Derzeit ist die Beschlussfassung der Generalversammlung bei Nichteinhaltung der Präsenzquoten durch zusätzliche Umfragen und Wiederholungspflichten sowie durch ein Widerspruchsrecht von 20 % der Eigentümer gegen einmal gefasste Beschlüsse der Generalversammlung stark erschwert. Das System sollte daher künftig bei Nichterreichung der Präsenzquote in der ersten Generalversammlung sofort eine zweite mit gleicher Tagesordnung vorsehen, mit dem Hinweis, dass nunmehr mit Mehrheit der Anwesenden entschieden werden kann. Die Widerspruchsmöglichkeit von 20 % der Wohneigentümer sollte entfallen

Beschluss über das Jahresprogramm und das Jahresbudget: Von grundlegender Bedeutung für eine transparente und nachvollziehbare Steuerung der Verwaltung sind die Beschlüsse der Generalversammlung über Jahresprogramm und -budget.

Bei der Jahresinspektion der Immobilie und ihrer Objekte im Herbst eines jeden Geschäftsjahres sollte der Verwalter die Grundlagen für das Tätigkeitsprogramm und seine Finanzierung für das nächste Geschäftsjahr ermitteln und daraus sodann das Jahrestätigkeitsprogramm und das dazu nötige Jahresbudget ableiten. Dieses muss der Verwalter mit dem Tätigkeitsprogramm in der nächsten Generalversammlung zur Abstimmung stellen.

Das Budget enthält insbesondere die kostenwirksamen Positionen für das Instandsetzungskonto für bevorstehende Reparaturen, die Einzahlungen für das Sparkonto „Kapremont“ und die Verwaltungsgebühr gemäß Verwaltervertrag. Diese Kostenpositionen sind unmittelbare Folge von Rechtsverpflichtungen des Gesetzes an die Adresse der Eigentümer, die hiervon nicht ohne berechtigten Grund abweichen dürfen (z. B. Streckung von Erhaltungsmaßnahmen auf der Zeitschiene oder unrealistische Kostenschätzungen).

Weigert sich also die Generalversammlung, einen den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Budgetbeschluss zu fällen oder schränkt sie den Beschlussvorschlag des Verwalters ein, sollte jedem einzelnen Eigentümer und dem Verwalter das Recht eingeräumt werden, die „Nichtentscheidung“ oder den geänderten Beschluss anzufechten und eine Bestätigung des Ursprungsvorschlags oder seine Ersetzung durch eine angemessene gerichtliche Entscheidung zu beantragen und sodann vollstrecken zu können.

Durchsetzung von Zahlungspflichten der Wohneigentümer

Die Einhaltung der Zahlungspflichten der Wohneigentümer ist für die finanzielle Absicherung des Betriebs des Kondominiums unverzichtbar. Die Nichtzahlung der Gebühren für kommunale Dienste, die das Gemeinschaftseigentum betreffen oder welche die Verwaltung für den Eigentümer verauslagt hat, kommt in der Praxis in Kasachstan wie in anderen Ländern des postsowjetischen Raumes häufig vor.

Auf Antrag der Verwaltung sollte der kommunale Dienstleister die Ver- oder Entsorgung bei säumigen Zahlern einschränken oder sperren, soweit der Eigentümer mit mehr als einem Monat in Zahlungsverzug ist und eine Abmahnung der Verwaltung binnen eines weiteren Monats erfolglos geblieben ist. Zusätzlich sollten der Verwalter und die einzelnen Eigentümer ein Klagerecht zur Durchsetzung der Forderung bekommen, wie nachstehend beschrieben.

Im Falle des Zahlungsverzugs (z. B. 1 Monat) bei Einzahlungen für das Instandhaltungskonto und/oder für das Sparkonto „Kapremont“ sollte der säumige Eigentümer durch die Verwaltung mit Verzugszinsen in Höhe des üblichen Zinses für Verbraucherkredite als eine Art Vertragsstrafe zugunsten des Kondominiums kalkulatorisch belastet werden können. Jeder Eigentümer und der Verwalter sollten das Recht erhalten, die

Forderung vor Gericht einzuklagen und vollstrecken zu lassen, ggfs. auch durch Belastung des Sondereigentums des Eigentümers an seiner Wohnung bis hin zur anschließenden Zwangsvollstreckung.

Bei Zahlungsverzug in Bezug auf Verwaltungsgebühren sollte Entsprechendes gelten.

Man könnte auch die in Deutschland übliche Regelung bei Nichtzahlung des sog. Hausgeldes, das die o. g. Kostenpositionen abdeckt, anwenden. Danach ist der Verwalter Kraft Verwaltervertrag berechtigt, bei Zahlungsverzug Klage zu erheben und Vollstreckung zu betreiben, und zwar auch in der Weise, dass der gesamte Jahresbetrag des Hausgeldes gezahlt werden muss.

Besondere Probleme in Fällen von Zahlungsrückständen bestehen bei Empfängern von Wohnbeihilfen. Soweit der Zahlungsverzug bei diesen Haushalten auftritt, sollte die Verwaltung die zuständige Behörde künftig umgehend unterrichten und um Unterstützung bei der Begleichung offener Rechnungen bitten. Wohnbeihilfen müssen auch die Zahlungspflichten in Bezug auf die anfallende Verwaltungsgebühr und die Bedienung der Instandsetzungs- und Sparkonten einbeziehen, um Vollstreckungsmaßnahmen und die Verdrängung ärmerer Gruppen aus ihrer Wohnung zu verhindern und andererseits dem Interesse des Kondominiums gerecht zu werden, dass alle Wohneigentümer ihre Zahlungspflichten einhalten.

Einrichtung von Konten für das Kondominium und die Kontoführung

Einheitliche Konten für verschiedene Gebäude verschiedener Kondominien sowie Treuhandkonten auf den Namen der Wohnungsverwaltung geben erfahrungsgemäß häufig Anlass zu Missbräuchen. Außerdem wird in Kasachstan die Praxis der Kontoführung und hohen Bankgebühren stark kritisiert.

Um diesen Problemen abzuweichen, sollte der Verwalter verpflichtet werden, künftig Bankkonten nur im Namen des Kondominiums für dieses selbst einzurichten, so dass das Kondominium Eigentümer der Konten wird. Es sollte nach dem Prinzip jeweils ein Konto für ein Haus verfahren werden, d. h. z. B. ein Instandsetzungskonto und ein Sparkonto für „Kapremont“ für dasselbe Haus.

Darüber hinaus sollten Bankgebühren unter Verbraucherschutzaspekten reguliert werden, weil der Wettbewerb im Bankwesen Kasachstans bei weitem nicht voll entwickelt ist.

Ein Beispiel ist das Sparkonto für „Kapremont“. Dort erfolgen langfristig fast nur Einzahlungen, da größere Sanierungsmaßnahmen selten durchgeführt werden. Es handelt sich also um eine Art „Sparbüchse“, mit der die Banken arbeiten können. Daher ist es nicht gerechtfertigt, hierfür überhaupt Gebühren zu erheben. In abgeschwächter Form gilt das auch für Instandsetzungskonten, da diese Konten monatlich aufgefüllt werden, ohne dass ständig Abbuchungen für Reparaturen erfolgen. Daher bedarf es auch hier einer Begrenzung, und zwar auf die übliche Gebühr normaler Gehaltskonten.

Abbau von Schwachpunkten in der Verwaltungspraxis

In der Verwaltungspraxis sind in den Diskussionen mit den zuständigen Stellen, Verbänden und Eigentümern viele Schwachpunkte identifiziert worden, denen im Rahmen der angestrebten Reformen abgeholfen werden könnte.

Zur besseren Abgrenzung der Zuständigkeiten zwischen kommunalen Dienstleistern einerseits und Kondominien andererseits sollten in der „Methodik über die Organisation der Verwaltung“ oder in den Gesetzen über die jeweiligen Ver- und Entsorgungsleistungen genau festgelegt werden, an welcher Stelle der Netzverbindungen oder bei welchen Objekten die Verantwortung des Kondominiums beginnt und diejenige des kommunalen Dienstleisters endet. Das gilt insbesondere für die Verbrauchszähler, die als Hauszähler in Räumen des Gemeinschaftseigentums oder als Einzelzähler in den Wohnungen angebracht werden.

Des Weiteren empfiehlt sich eine Klarstellung zu den Zugangsrechten für Wohnungen im Sondereigentum. Danach sollte für die Jahresinspektion der Wohnungen nach Voranmeldung sowie für Havariefälle, d. h. zu meist im Winter plötzlich auftretende Schadensfälle oder sonstige plötzliche Beschädigungen, ohne Voranmeldung der Zugang durch das Gesetz in unmissverständlicher Weise erlaubt werden, nötigenfalls auch mit Zwang, wenn Eigentümer oder Mieter oder Dritte am angekündigten Tag oder am Tag des Notfalls den Zugang nicht eröffnen.

Besonders wichtig wäre zudem eine Beschleunigung des Vollstreckungsrechts. In den Ländern des postsowjetischen Raumes wird das Vollstreckungsrecht, nach dem gerichtliche Titel durchzusetzen sind, aus sozialen Gründen häufig mit langen Vollstreckungsfristen oder breiten Ausnahmen versehen. Dies verhindert oft eine wirksame Vollstreckung, obwohl der soziale Schutz im Einzelfall nicht gerechtfertigt ist. Erschwerend kommt hinzu, dass dies den Wohneigentümern einen Anreiz bietet, sich ihren Pflichten zu entziehen. Daher sollten Einschränkungen der Vollstreckung, die das Haftungsprinzip aushebeln, eng gefasst werden. Sinnvoll erscheint auch eine Verzahnung der Vollstreckung mit der Einschaltung der Sozialbehörden, die entweder die Vollstreckung durch entsprechende Zahlung an das Kondominium abwenden oder aber, wenn Schutzinteressen bestehen, vorrangig Ersatzwohnraum zur Verfügung stellen, ggfs. auch in Wohnheimen.

Schließlich ist zur finanziellen Absicherung der Kondominien eine gesetzliche Pflichtversicherung unerlässlich. Die Versicherung sollte sich auf Wohngebäude für Schäden aus Feuer, Wasser, Strom, Naturgewalten und auf die Gebäudehaftpflicht für Schäden, die Dritte durch das Gebäude erleiden, beziehen.

4. Verbesserung der Energieeffizienz bei Wohngebäuden

4.1. Setzung energetischer Standards und Probleme der Umsetzung

Mit der Einforderung von energieeffizienten Standards für den Neubau und die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes versuchen viele Länder, darunter auch die Mitglieder der EU, die Qualität der Bauten und ihres Betriebes zu erhöhen, um aus volkswirtschaftlichen und umweltpolitischen Gründen wesentliche Energieeinsparungen zu erzielen. Mit der Verabschiedung verschiedener Langfriststrategien hat auch Kasachstan seit einigen Jahren politische Prioritäten in Richtung der Erhöhung der Energieeffizienz gesetzt und hierzu 2012 ein grundlegendes „Gesetz über Energieeinsparung und Energieeffizienzerhöhung“ erlassen, das inzwischen durch weitere Regelungen ergänzt worden ist. Danach werden Gebäude u. a. in Energieeffizienzklassen eingeteilt, nicht zuletzt, um den Verbrauchern beim Erwerb von Wohnraum ein wichtiges Kriterium für den Wert und die Kostensituation eines Gebäudes an die Hand zu geben. Bei der Planung sind bestimmte Effizienzstandards einzuhalten und im Gebäudedatenpass für die Registrierung von Bauten offen zu legen. Die zuständigen Behörden überwachen die Einhaltung der Standards. Energie-Audits sollen überprüfen, ob die geplanten Standards tatsächlich baulich umgesetzt wurden. Des Weiteren sollen zur besseren Energieeinsparung energieeffiziente Bauprodukte und Verbrauchszähler eingebaut werden, für die eine günstige Gestaltung der Energietarife vorgesehen ist. Bestimmte Baunormen sollen Einsparungsziele und ihre Durchsetzung von der technischen Seite her präzisieren und erleichtern.

In der Praxis haben sich jedoch deutliche Probleme bei der Umsetzung dieses Ansatzes ergeben. Zum einen werden die Standards bei Neubauten oft nicht eingehalten, u. a. weil die technischen Datenblätter für das Gebäude nicht vorgelegt werden. Selbst wenn Standards beachtet werden, gibt es keine zwingenden Vorgaben für die Instandhaltung und den Betrieb der neu errichteten wie auch der bestehenden Bauten. Außerdem fehlt es an Fachleuten im Bau- und Wohnungssektor, die über ausreichende Expertise und Erfahrung verfügen (UNECE 2018).

Entscheidend für die bislang geringen Fortschritte bei der Anhebung der Energieeffizienz im Wohnungssektor sind jedoch wirtschaftlich ungünstige Rahmenbedingungen. Ein grundlegendes Hemmnis ist die begrenzte Kaufkraft der Wohneigentümer, wobei erschwerend hinzukommt, dass das Kondominium eine Art „Zwangs-

gemeinschaft“ bildet, der auch viele sehr arme Haushalte angehören und die zur Deckung ihrer Wohnkosten auf Unterstützung durch Wohngeld oder Sozialhilfe angewiesen sind. Ein weiterer Mangel ist die Quersubventionierung der Energietarife zur Entlastung der Verbraucher, denn die herab subventionierten Verbrauchstarife bieten nur einen geringen Anreiz, in Energieeffizienz zu investieren. Das Problem verschärft sich nach der Anfang 2019 angeordneten Senkung der Preise für kommunale Dienstleistungen. Der damit einhergehenden weiteren Abschwächung der Sparanreize stehen andererseits zusätzliche Subventionsausgaben gegenüber, weil der Staat letztlich die soziale Wohltat finanzieren muss.

Mit Blick auf die hohen Bau- und insbesondere Finanzierungskosten ist die Amortisationszeit für Wohneigentümer in der Regel zu lang. Schließlich besteht im System der Wohnungsverwaltung auf Verwalterseite wenig Anreiz, Vorschläge zur Erhöhung der Energieeffizienz und der Wohnqualität zu machen, da der Verwalter von den Energiekosten nicht unmittelbar betroffen ist. Der größte Teil der Energiekosten fällt bei den einzelnen Eigentümern an und wird bilateral mit den kommunalen Versorgern abgerechnet. Diese wiederum haben ihrerseits kein Interesse an Modernisierungsinvestitionen im Netz und bei der Erzeugung, weil in den Tarifen eine Umlage der Modernisierungskosten nicht einkalkuliert werden darf.

Nach alledem bestätigt sich die Erfahrung, dass regulative Standards für sich allein wenig bewirken können, wenn das wirtschaftliche Umfeld kontraproduktiv reguliert ist und kein ausreichendes Fördersystem besteht, das ungünstige wirtschaftliche Rahmenbedingungen kompensieren kann.

4.2. Förderung der Energieeffizienz

Die EU und ihre Mitglieder messen der Förderung der Energieeffizienz zunehmende Priorität bei, während in Kasachstan hierzu nur im Neubau etwas Nennenswertes geschieht und im Wohnungsbestand allenfalls Projekte mit Pilotcharakter und hundertprozentiger Staatsfinanzierung durchgeführt werden. Eine solche Politik kann schon angesichts der starken Budgetbelastungen nicht in größerem Umfang durchgehalten werden. Es gilt daher die Weichen so zu stellen, dass einerseits zumindest ein erheblicher Teil der potentiellen Energieeffizienzinvestitionen vom Wohneigentümer mit gehobenen oder durchschnittlichen Einkommen getragen werden kann und andererseits durch eine Erstreckung der Wohnbeihilfen auf Energieeffizienzinvestitionen für arme Haushalte Vorsorge dagegen getroffen wird, dass diese gezwungen sind, gegen eine Entscheidung des Kondominiums zugunsten der Wohnungsmodernisierung stimmen zu müssen oder, falls sie dies nicht können, das Risiko laufen, aus ihrer Wohnung verdrängt werden.

Vor diesem Hintergrund sollten auf drei Feldern die Weichen schrittweise folgendermaßen gestellt werden:

- Schrittweiser Abbau der Quersubventionierung der Energietarife für Verbraucher und schrittweise Umlage der Kosten von Energieeffizienzinvestitionen der kommunalen Versorger auf die Energietarife;
- Einführung eines Fördersystems aus kostengünstigen öffentlichen Krediten und/oder Zinssubventionen für Bankkredite und Kreditgarantien, sodass die Kreditbelastung für Wohneigentümer unter Berücksichtigung ihres Einkommens und der erzielten Energieeinsparungen tragbar werden. Zielgruppe hierfür wären Wohneigentümer mit gehobenen bis durchschnittlichen Einkommen;
- Einbeziehung der Kosten von energieeffizienten Sanierungsinvestitionen in das System der staatlichen Wohnbeihilfen; dabei kann davon ausgegangen werden, dass oft bis zu einem Viertel oder einem Drittel der Haushalte eines Kondominiums auf arme, unterstützungsbedürftige Haushalte entfällt.

Zur Vorbereitung solcher Reformschritte sollten Modellrechnungen durchgeführt werden, welche einerseits die Bau- und Modernisierungskosten sowie die Finanzierungskosten und andererseits die Energieeinsparungen für den Verbraucher auf Kondominium-Ebene sowie auf Ebene der Volkswirtschaft und die Einkommen der Bewohnerschaft berücksichtigen. Daraus könnte sodann der Förderbedarf für Haushalte mit Durchschnittseinkommen sowie für ärmere Haushalte, die bereits jetzt Finanzierungsbeihilfen durch den Staat bekommen, abgeleitet werden.

5. Maßnahmen zur Verbesserung des Problembewusstseins und des Know-how-Transfers

Aus- und Weiterbildung für Kontrollorgane der Kondominien und für Wohnungsverwalter

Die Erhaltung und energieeffiziente Sanierung sowie der ressourcenschonende Betrieb eines Mehrfamilienhauses ist heute ohne modernes kaufmännisches und technisches Know-how sowie ein Produkt-Know-how für gute energieeffiziente Lösungen nicht zufriedenstellend machbar. Hierzu müssen Mitglieder von Kontrollgremien der Kondominien und die Hausverwalter einerseits sowie zum anderen die Handwerker des Ausbaugewerbes mit den modernen Methoden und Lösungen vertraut gemacht werden. Für die genannten Zielgruppen sollten daher geeignete Ausbildungs- und Fortbildungskurse entwickelt und angeboten werden, wobei Theorie und Praxis zusammengeführt werden müssen. Zu diesen Zweck sollten Universitäten, Fachschulen, Bildungseinrichtungen der Eigentümer und Verwalterverbände sowie Ausbildungsstätten des Handwerks einbezogen werden.

Öffentlichkeitsarbeit durch Information und Aufklärung

Über vorstehend genannten Zielgruppen hinaus sollte im Rahmen einer Öffentlichkeitskampagne die Gesellschaft und eine breitere Öffentlichkeit für die Themen „professionelle Wohnungsverwaltung“ und „energiesparende Gebäudesanierung“ interessiert werden. Ohne einen gesellschaftlichen Diskurs darüber wird es schwer sein, die bestehende Lethargie der Wohneigentümer in Bezug auf die Wertentwicklung und Wohnqualität ihrer Immobilie überwinden.

Aufbau und Stärkung von Verbandsstrukturen im Wohnungssektor

Zum Aufbau eines professionellen Wohnungsverwaltermarktes sowie zur Steigerung der Qualität des Wohnungsbaus und des Wohnungsbestandes ist es wichtig, die Expertise und die Praxis der betroffenen Wirtschaftskreise einzubeziehen. Dies lässt sich am besten durch leistungsfähige Verbandsstrukturen erreichen. Die Verbreitung guter Standards und deren Kenntnis sowie praktische Umsetzung durch die betroffenen Akteure werden durch ein konzertiertes Vorgehen gezielt unterstützt. Deshalb sollten die interessierten Kreise ihre Kräfte bündeln und gemeinsam weiterentwickeln. Hierfür bietet sich in besonderer Weise der Aufbau und die Stärkung der Zusammenarbeit in den betroffenen Verbänden an. Außerdem können die Verbände auch an der Qualitätskontrolle mitwirken, indem sie gute Regeln für ihre Mitglieder setzen und ihre Einhaltung kontrollieren. Dies ist zugleich ein wichtiges Zeichen für Zuverlässigkeit, Qualifikation und Seriosität der Marktakteure. In diesem Sinne sollten insbesondere die Eigentümerverbände, die Verwalterassoziationen, die Genossenschaften und das Bau- und Ausbaugewerbe sowie die Immobilien finanzierenden Banken ermutigt werden, sich zu engagieren und ihre Expertise auch insoweit einzubringen, dass sie die zuständigen Behörden und den Gesetzgeber zweckentsprechend beraten.

Transparenz und Verbreitung des Wissens durch eine internetgestützte elektronische Informationsplattform

Eine zuständige behördliche Stelle auf nationaler Ebene sollte die bei den staatlichen Wohnungsinspektionen, den Registrierungsstellen und den Kondominien anfallenden Dokumentationen sowie die einschlägigen Rechtsvorschriften, Muster und Formate für die Wohnungsverwaltung und für den Bezug von kommunalen Diensten sowie schließlich gute Beispiele der Sanierung auf einer neuen Internetplattform bündeln. Diese sollte allen interessierten Kreisen offenstehen und mit den Fachinformationen der betroffenen Verbände verlinkt sein. Der Zugang sollte insoweit möglich sein, als die Vertraulichkeit dem nicht entgegensteht, z. B. bei konkreten Beschlussammlungen, Protokollen oder Beschlüssen einzelner Kondominien, die jeweils nur für ihre Mitglieder zugänglich sein sollten. Die Wohnungsinspektionen behalten im Rahmen ihrer Aufgaben den Zugang auch in Bezug auf die internen Unterlagen einzelner Kondominien, sie können jedoch die gesamte Information für politische und statistische Zwecke in anonymer Form aufbereiten und verbreiten.

Literatur

GTAI – Germany Trade & Invest (2019a): Lohn- und Lohnnebenkosten – Kasachstan. 05.06.2019. <https://www.gtai.de/gtai-de/trade/wirtschaftsumfeld/lohn-und-lohnnebenkosten/kasachstan/lohn-und-lohnnebenkosten-kasachstan-102450> (Abruf am 19.02.2020).



GTAI (2019b): Kasachstan. Wirtschaftsdaten Kompakt. November 2019. <https://www.gtai.de/resource/blob/15160/31471cdc012eaa176d619ce5fe31ec03/mkt201611222083-159840-wirtschaftsdaten-kompakt-kasachstan-data.pdf> (Abruf am 19.02.2020).

Statistisches Bundesamt (2020): Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen des Bundes. Verwendung des Bruttoinlandsproduktes. <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/data?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1582099587543&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=81000-0019&auswahltext=&werteabruf=starten> (Abruf am 19.02.2020).

UNECE – United Nations Economic Commission for Europe (2018): Country profiles on housing and land management. Republic of Kazakhstan. New York/Geneva.

Реформа жилищной собственности в Казахстане - проблемы и перспективы

Томас Яницки

	<p>Рекомендации «Улучшение управления жильем и жилищных условий в Узбекистане в свете текущего процесса реформирования жилищной политики» были разработаны в рамках проекта ЕС PRO HOUSE - Профессиональное управление жильем в Казахстане и Узбекистане (программа ЕС: Центральная Азия Инвест IV, повышение конкурентоспособности малого бизнеса).</p>
	<p>Руководила проектом Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO e. V.), www.iwoev.org, Берлин.</p> <p>Мнения, высказанные в этой публикации, не обязательно отражают точку зрения Европейской комиссии. Подробную информацию о проекте на русском языке можно найти на сайте https://www.uyushma.uz/project.</p>

Инициатива "Жилищное хозяйство в Восточной Европе" (IWO e.V.) в последние годы в рамках проекта интенсивно поддерживала Узбекистана по реформированию жилищной отрасли, внедряя немецкий и европейский опыт. И тем самым проект способствовал усилиям правительства Германии по расширению экономического сотрудничества со странами Центральноазиатского Шелкового пути как моста между Европой и Дальним Востоком, чтобы уравновесить влияние Китая в этом регионе.. Помимо экономического развития, Казахстан, богатый энергоресурсами и полезными ископаемыми, стремится улучшить сложную ситуацию с жильем, используя энергоэффективный и экологический подход, тем самым стимулируя развитие строительной отрасли, строительного дела и жилищно-коммунального хозяйства. Ниже приводится изложение результатов трёх лет сотрудничества. Большая часть данных и информации взята из непубличных материалов конференций, сведений от ассоциаций, правительственных документов, внутренних дискуссионных документов на тему реформ, а также информационных дискуссий.

1. Значение и проблемы обеспечения жильем в Казахстане

Функциональность жилой собственности, то есть ее способность удовлетворять потребности жителей в недорогой и хорошей жилой площади, в энергосберегающем оснащении и в надежном недорогом управлении, имеет важное социально-политическое значение, равно как и гигантское значение в аспекте экономической и энергетической политики. Доступная жилая собственность и ее недорогая эксплуатация в условиях профессионального управления имеет особое значение для большей части населения как раз в постсоветских реформирующихся странах с ограниченной покупательной способностью населения. Это особенно актуально в таких странах, как Казахстан, который характеризуется растущим населением и массовым оттоком населения из сельской местности в города, что создает дополнительный спрос на жилье. В 2017 году в Казахстане проживало около 18 миллионов человек. За последние 25 лет прирост населения составил 25%. На 2031 год ожидается 24 миллиона жителей (UNEP 2018). Средний доход в 2018 году составил 162 673 тенге, что соответствует 471 доллару США в месяц. В Астане и Алматы, двух крупнейших городах страны, средний доход был несколько выше, на уровне 689 и 585 долларов США соответственно, в то время как в некоторых регионах с низким уровнем заработной платы он был ниже (между 301 и 320 долларами США) (GTAI 2019a).

При этом удовлетворение потребностей населения в жилье зависит не только от хороших юридических рамок и их строгого фактического выполнения государственными органами, но и от степени вовлеченности участников рынка недвижимости, то есть собственников жилья и управляющих. Кроме этого, многое зависит от фактической ситуации на рынке и условий финансирования, то есть от общеэкономической и секторально-специфической жилищной среды. В Казахстане все еще наблюдается значительный дефицит в этом отношении. Сильная зависимость страны от нефти и сырья приводит к колебаниям темпов роста и доходов и, таким образом, оказывает давление на готовность к инвестициям. Экономическое положение в секторе жилья и строительства характеризуется ограниченной мощностью, негативно влияющими на ценообразование факторами и структурами, имеющими характер монополий. Таким образом, деятельность по строительству и реконструкции значительно отстает от своего потенциала, о чем свидетельствует низкая доля строительства в валовом внутреннем продукте (ВВП). На строительный сектор приходится лишь около 6% ВВП (GTAI 2019b), а доля строительной продукции составляет около 1,4% (внутренние документы). С другой стороны, доля инвестиций в строительство в ВВП Германии в период повышенного спроса в результате воссоединения в целом составила до 14% (1995 год; номинально) (Федеральное статистическое управление 2020). Эти цифры свидетельствуют о большом экономическом потенциале, который может быть задействован в Казахстане.

Еще одна проблема — это односторонняя фиксация рынка жилья на жилой собственности. После приватизации жилья по нулевой стоимости около 97% бывшего государственного жилья перешло в частную собственность. В настоящее время государство располагает лишь немногочисленными недорогими единицами социального жилья (2,3% от жилой площади). Частный рынок арендного жилья незначителен. В результате, преимущественно устаревшая и энергетически неэффективная жилая недвижимость в многоквартирных домах городов имеет решающий вес в жилищном секторе (5,1 млн единиц жилья общей площадью 340 млн м², из которых около двух третей в городах). Две трети жилого фонда было построено в период с 1960 по 1990 год. Среднее потребление энергии составляет 270 кВтч/м² в год (UNECE 2018).

Многие ключевые показатели свидетельствуют о сильном дефиците жилой площади (UNECE 2018):

- Меньшее количество жилой площади в пересчете на одного жителя - 21,3 м² (для сравнения: Россия 23,4 м², Польша 25 м², Германия 39 м² на человека);
- Длинные очереди на доступное жилье (около 0,5 млн человек, зарегистрированных в официальных списках ожидания в 2016 году) плюс около 2 млн. жителей, срочно нуждающихся в жилье;
- Высокая доля жилья, нуждающихся в ремонте (одна треть жилого фонда), с фактически низким уровнем мероприятий по санации, 100% финансируемых правительством; согласно немецкому опыту, для выполнения задачи по ремонту в пределах одного поколения необходимо было бы достичь 3 % от общего объема жилого фонда в год;
- Недостаточные объемы строительства нового жилья. Существующая по данным UNECE потребность в ежегодном строительстве 1 м² на 1000 жителей до 2030 года очевидно не будет достигнута (на данный момент 0,6 м² / 1000 жителей в год).

Кроме этого, учитывая высокий удельный вес жилого сектора в общем объеме энергопотребления (14% от общего объема электроэнергии / 40% тепла, см. UNECE, там же) до сих пор не достигнуто заметного прогресса в энергоэффективности жилого сектора, даже после появления в 2012 г. Закона об энергоэффективности и энергосбережении, тем более что предписанные энергетические показатели часто не соблюдаются даже в новом жилье.

Критического упоминания заслуживает и общая структура финансирования и строительных расходов. Ввиду существующей нехватки жилья и низкого уровня конкуренции между доминирующими застройщиками затраты на строительство являются высокими, а качество строительства зачастую низким. К этому добавляются высокие затраты на финансирование. После падения темпов роста и резкой девальвации валюты в 2014/15 гг. в настоящее время наблюдается стабилизация; в частности, инфляция в 2018 г. была снижена до приемлемого уровня в 6% (GTAI 2019b), что улучшило условия для строительных сбережений и выплат на сберегательные счета собственников жилья для проведения капитального ремонта ("капремонт", т.е. санация и модернизация, выходящие за рамки модернизационных ремонтов). Однако долгосрочные кредиты доступны только при наличии соответствующего кредитного страхования и по очень высоким процентным ставкам (> 20%). В результате этого 70% населения не может позволить себе купить жилье на рыночных условиях (UNECE 2018). Это вызывает большие опасения с экономической точки зрения.

В связи с неблагоприятными строительными и финансовыми затратами деятельность по строительству и реконструкции не может широко развиваться. С другой стороны, это также негативно влияет на развитие кредитной отрасли в направлении финансирования строительства по низким ценам, поскольку обе сферы тесно взаимосвязаны. Это усугубляется тем, что рефинансирование банков на данный момент по причине малого объема рынка происходит не через широкий доступный рынок ипотеки, а, главным образом, через дорогие банковские депозиты, значительная часть которых поступает из-за рубежа

Для противодействия этим неблагоприятным условиям правительство на протяжении многих лет прилагает значительные усилия, в основном за счет программ строительства нового жилья с субсидиями на процентные ставки до 6% и кредитными гарантиями, но также и за счет аналогичной, хотя и очень ограниченной по объему, помощи на санацию жилья. Главный акцент данных программ делается на жилой собственности, в то время как удовлетворению потребности небогатых слоев населения в социальном жилье или созданию рынка арендного жилья для групп, которые по причинам мобильности или финансирования интересуются съемным жильем, уделяется недостаточное внимание.

Дотация прежних программ оказалась недостаточной, чтобы компенсировать общие невыгодные условия финансирования. Это касается, в частности, средств на санацию жилья. Государственное финансирование составляет лишь около 10% от общего объема жилищного строительства (UNECE 2018), в то время как остальная часть приходится на частное финансирование домохозяйствами с высокими доходами. Однако спрос этих домохозяйств в настоящее время, по всей вероятности, в значительной степени удовлетворен, так что домохозяйства со средними доходами в настоящее время должны получить больше возможностей для финансирования. Это требует не только улучшения условий финансирования, но и сокращения расходов на строительство и санацию. Однако едва ли удастся этого достичь с помощью существующих бюрократических механизмов, в рамках которых подготавливаются ценовые предложения, а заказы на строительство и санацию выдаются подконтрольным государству структурам. Исходя из опыта промышленно развитых стран санация должна осуществляться из средств товариществ собственников жилья. Они выступают в роли инвесторов, которые в свою очередь могут размещать заказы на санацию малым и средним строительным предприятиям в рамках качественной конкуренции по доступным ценам.

Неудивительно, что приверженность домовладельцев к дальнейшему развитию своей жилой собственности оставляет желать лучшего и что менталитет квартиросъемщика советской эпохи сохраняется, пока государство не даст достаточного импульса для своих собственных действий. На этом фоне становится ясно, что общая система жилой собственности определяется недостаточными экономическими стимулами.

Кроме того, существует правовая неопределенность в отношении кондоминиумов и управления жильем, которая более подробно объясняется в следующей главе. Правовая ясность в вопросах законодательства в сфере жилой собственности крайне важна и необходима, однако сама по себе она останется практически неэффективной, если она не будет сопровождаться экономическими и институциональными рамочными условиями, такими как обучение собственников жилья по вопросу их прав и обязанностей, профессионализация управления жильем, а также разработка современных недорогих строительных продуктов, равно как и специальная финансовая жилищная субсидия для необеспеченных слоев населения, с тем чтобы необеспеченные жильцы могли поддержать решения объединения собственников жилья касательно мероприятий по ремонту или энергетической санации (капремонту).

По этой причине необходима общая концепция, которая помимо государственного контроля будет делать большую ставку на экономические стимулы позитивного или негативного характера. Изменения поведения, исходя из опыта, могут быть достигнуты быстрее всего в том случае, когда желаемое поведение сопровождается положительными изменениям в кошельке, а нежелаемое поведение приводит к отрицательным изменениям. Такая общая концепция может быть наиболее эффективно внедрена на основе политически влиятельной инстанции на правительственном или парламентском уровне, которая возьмет на себя функции по общей координации различных субъектов в секторе строительства и жилья. Существующие сегодня стремления к реформам, которые должны улучшить состояние жилой собственности и оптимизировать ее управление путем юридических мер, могут быть лишь первым шагом по решению проблем жилой собственности. Поэтому необходимы дальнейшие более широкомасштабные инициативы, чтобы достичь коренных изменений.

2. Особые проблемы жилой собственности в объединениях собственников жилья и проблемы управления

Приватизация жилой площади в многоквартирных домах, а также строительство новых домов такого типа должны в Казахстане, как и во всех других странах постсоветского пространства, привести к созданию новой юридической структуры, которая должным образом объединит права личной собственности на квартиру и права совместной собственности на здание и на земельный участок. Для этого следует определить права и обязанности собственников жилья и организовать управление и содержание общей собственности. Это закреплено в Законе о жилищных отношениях (Закон № 94-І от 16 апреля 1997 года) в главе 6 правилами об объединениях собственников жилья. При этом законодатель должен расставить важные вехи: необходим либо закон с небольшим количеством базовых правил, которые могут быть более детально доработаны собственниками путем их соглашения или в рамках устава, либо закон с детальной проработкой всех положений, что более подходит населению, не имеющему опыта взаимодействия с новой структурой.

Казахстан выбрал для себя путь, согласно которому закон сфокусирован на ключевых положениях и дополняется рекомендованными или предписанными для конкретных случаев типовыми правилами. К ним относятся типовые договоры на управление жильем, коммунальное снабжение и утилизацию отходов, а также образцовые модели сотрудничества с участниками рынка и органами власти, модели организационных мер по управлению жильем, таких как приглашение на общее собрание, протоколы, оценка расходов, регистрация и списки задач для деятельности по управлению.

Широко распространенная неудовлетворенность граждан показывает, что до сих пор не удалось мотивировать собственников сохранять и развивать свой объект недвижимости, не удалось также создать профессиональный рынок управления и жилищную инспекцию, которая смогла бы

эффективно контролировать качество управления в объединениях собственников жилья и оказывать поддержку собственникам и управляющим в их работе.

Для этого существуют многочисленные причины. С одной стороны, они объясняются нецелесообразными, неполными или неясными законодательными положениями, с другой стороны – невыполнением законов, в результате чего жилищные органы или суды неэффективно или недостаточно быстро выполняют существующие законодательные требования. Следует также подвергнуть критике недостаточную заинтересованность собственников жилья в участии в общих собраниях, их нежелание или неспособность выполнять свои обязательства по платежам в адрес управляющей организации и объединения собственников жилья (в частности пополнение накопительного счета на ремонтные работы / отчисления на капремонт / тариф на управление), а также отказы регистрировать объединения собственников жилья (см. также главу 3).

С другой стороны, в сфере управления жильем нередко создаются монополистские структуры кооперативов управления жильем. Возникают злоупотребления, например, подделка подписей и протоколов, либо выполнение незаконных сделок, таких как сервисные услуги для объединения собственников жилья помимо собственной деятельности по управлению. Помимо этого, существуют жалобы на непрозрачность политики расходов и отчетности, на неполное заполнение документов, паспортов зданий, неполную фиксацию решений общего собрания или неполное ведение бухгалтерии, а также на отсутствие должного контроля в управляющих кооперативах со стороны ревизионного комитета. Крайне низкие тарифы на управление жилым фондом (которые часто не превышают 2,5 EUR с квартиры в месяц, тем самым составляя лишь 1/10 от всех платежей в новостройках) едва ли позволяют выполнять услуги по управлению в законодательно предписанном объеме. Еще одна неприятность заключается в том, что банки взимают непомерные сборы за обслуживание сберегательных счетов для накоплений на капремонт.

Для организации кооперативов, которые должны управлять объединениями собственников жилья, законодатель, как обычно для кооперативов, установил подробные правила. Он наделил кооперативы правоспособностью, чтобы облегчить оформление их правоотношений. Тем самым, однако, создается двойная структура, которая создает проблемы. В настоящее время необходимо обслуживать два коллективных органа собственников: общее собрание объединения собственников жилья и собрание членов кооператива. Оба органа часто не пересекаются, включают в себя различных членов, в частности, если кооперативы – как это часто бывает – охватывают несколько домов. Это приводит к противоречивым решениям и непрозрачности расходов и ведения счетов

В то же время, двухступенчатая система, состоящая из общего собрания объединения собственников жилья с одной стороны и профессионального управляющего с другой стороны, терпит неудачу. Вместо того, чтобы – как это обычно делается в промышленно развитых странах – предоставить объединению собственников жилья общую или особую, касающуюся его деловой сферы, правоспособность и предусмотреть некоторые правила сотрудничества между общим собранием, контрольным органом (правление, управляющие совет) и управляющим, главные старания законодателя были сконцентрированы на управляющих кооперативах. Вероятно, замысел заключался в том, чтобы таким образом выстроить корпоративное, общественно-полезное и таким образом не облагаемое налогом "самоуправление". При этом для создания профессионального рынка управляющих организационно имело бы смысл дать возможность управляющим кооперативам действовать в роли профессионального "управляющего третьего лица" в соответствии с Законом о жилье 1997 года (ст. 42, абзац 2, п. 3). Должны лишь действовать такие же правила, а именно предоставление заказов в рамках конкуренции на договорной основе и на базе согласованных тарифов на управление.

3. Пути совершенствования организации объединений собственников жилья, процедуры принятия ими решений и их управления

Обеспечение соблюдения регистрации

Регистрация, которая в Казахстане проводится на основании заявления местными компетентными судебными органами, необходима для надлежащего функционирования объединения собственников жилья. Это связано с тем, что должны быть представлены или, при их отсутствии, подготовлены основные документы для разделения здания на индивидуальную и совместную собственность, акт присоединения земельного участка к зданию и технический паспорт здания. Если это до сих пор не произошло, то должна быть проведена ускоренная процедура присоединения земельного участка в рамках процесса регистрации. При этом можно осуществить передачу местным акиматам (своего рода муниципальная администрация, возглавляемая своего рода мэром или, на региональном уровне, своего рода губернатором) правовых полномочий по выдаче паспортов на земельные участки с объектами общей собственности – именно такая практика сегодня применяется в отношении частных домов. Согласно действующему законодательству, регистрация является обязательной. На самом деле, однако, значительная часть объединений собственников жилья не проходит процедуру регистрации (уровень регистрации в среднем составляет 30%, в Астане 80%, см. UNECE 2018), так как не принимаются соответствующие решения собственников, а жилищная инспекция на данный момент не может принудить объединения собственников жилья к регистрации.

Для обеспечения выполнения существующего обязательства по регистрации необходимо ввести эффективные механизмы санкций, в частности, путем принуждения со стороны жилищной инспекции или принуждения управляющего к проведению регистрации без решения собрания собственников.

Рационализация административной организации путем приравнивания управляющего кооператива к "стороннему управляемому" в соответствии с пунктом 2 № 3 статьи 42 Закона о жилье и путем установления требований по улучшению организации объединения собственников жилья

Это включает в себя, в частности

- Предоставление управляющим кооперативам возможности стороннего управления в качестве облагаемого налогом управляющего жильем в конкуренции с другими сторонними управляющими;
- совершенствование управленческой и административной организации путем создания управляющего совета из трех человек для небольших объединений собственников жилья и перехода более крупных объединений собственников жилья (> 20 жилых единиц) к стороннему управлению;
- Передача правоспособности объединению собственников жилья или хотя бы правоспособности, связанной с его сферой деятельности.

Повышение надежности управления жильем и снижение барьеров для вхождения на рынок управляющих недвижимостью

Это включает в себя меры по

- квалификации управляющих жилищной собственностью путем обучения в профессиональных училищах высших учебных заведениях, ассоциациях управляющих или других соответствующих учебных заведениях;
- повышению прозрачности, в частности путем внедрения соответствующих компьютерных программ для управляющих жильем, пригодных для непосредственной проверки собственников и для жилищной инспекции в качестве вклада в планируемую цифровую информационную систему;
- введению обязательного страхования профессиональной ответственности;
- упрощению ведения бухгалтерского учета на основе форматов документа UNECE (ECE/HPV/123 – Guidelines on Management and Ownership of Condominium Housing) (определение стандартов для профессиональной бухгалтерской отчетности; форматы годовой финансовой отчетности с балансом и отчетом о прибылях и убытках; аудит годовой финансовой отчетности внутренне или внешне перед передачей общему собранию, оплата счетов только после проверки и подписания управляющим и контрольным органом (управляющим советом), регулярная информация контрольному органу о движениях на счетах, форматах для планирования деятельности и т. д.), а также
- снижению рыночных барьеров с целью создания благоприятных условий для рынка профессиональных управляющих.

Что касается последнего пункта "Снижение рыночных барьеров с целью создания благоприятных условий для рынка профессиональных управляющих", рекомендуются следующие меры:

- Продление сроков назначения управляющих жильем в отношении первоначального назначения до трех лет с возможностью повторного назначения и параллельной возможностью расторжения контракта по важным причинам (например, нарушение договора или закона), а также
- адекватная рыночная система вознаграждения, возможно, в соответствии с установленными законом правилами ценообразования и/или максимальным регулированием цен в монопольных ситуациях по соображениям социальной защиты. Ввиду крайне низких тарифов на управление жилым фондом (часто ежемесячный взнос с квартиры в месяц составляет 2,5 EUR, что является одной десятой частью от объема платежей в новостройках), должное управление с соблюдением всех существующих законодательных предписаний не является возможным. С этой проблемой следует бороться с помощью ценового регулирования базового тарифа с одной стороны и с помощью определения максимальной цены для монопольных ситуаций с другой стороны. Необходимо предусмотреть возможность дифференциации данных предельных тарифов на региональном или местном уровне жилищными органами в зависимости от существующих на местах условий.

Облегчение процесса принятия решений в кондоминиумах

Кворумы и право подачи возражений: В настоящее время, в случае несоблюдения кворума принятие решений общим собранием чрезмерно усложняется необходимостью проведения дополнительных опросов и повторного общего собрания, а также возможностью 20 % голосов собственников опротестовать уже принятые решения общего собрания. Поэтому в будущем при несоблюдении кворума на первом общем собрании необходимо сразу же назначить второе собрание с такой же повесткой дня и с указанием того факта, что теперь решение может быть принято большинством присутствующих. Необходимо отменить возможность для 20% собственников возражать против уже принятых решений общего собрания.

Решение по годовой программе и годовому бюджету: Решения общего собрания по ежегодной программе и бюджету имеют основополагающее значение для прозрачного и понятного управления администрацией.

Во время ежегодной инспекции имущества и его объектов осенью каждого финансового года управляющий должен определить основу для программы деятельности и ее финансирования на следующий финансовый год, а затем получить годовую программу деятельности и годовой бюджет, необходимый для этой цели. Управляющий должен поставить это на голосование с программой мероприятий на следующем общем собрании.

Бюджет, в частности, содержит особенно влияющие на размер издержек позиции - расходы на текущие ремонтные работы, отчисления на капремонт и оплата тарифа на управление домом в соответствии с договором управления. Эти расходные позиции являются непосредственным следствием законодательных правовых обязательств собственников, которые не могут отказаться от выполнения данных обязательств без уважительной причины. (Например, затягивание мер по техническому обслуживанию или нереальные сметы затрат).

Таким образом, если общее собрание отказывается принимать бюджетное решение в соответствии с требованиями законодательства или если оно ограничивает предложение управляющего о принятии решения, то каждому отдельному собственнику и управляющему должно быть предоставлено право оспорить "решение против" или измененное решение и потребовать подтверждения первоначального предложения или его замены соответствующим судебным решением, а затем иметь возможность привести его в исполнение.

Приведение в исполнении платежных обязательств собственников жилья

Соблюдение платежных обязательств собственниками жилья необходимо для финансового обеспечения функционирования кондоминиума. Неуплата тарифов за коммунальные услуги, которые касаются общей собственности, или которые управляющий уже оплатил от имени собственников, распространена на практике как в Казахстане, так и в других постсоветских странах.

По заявлению управляющего коммунальный поставщик услуг должен иметь возможность ограничить или прекратить доставку/снабжение или утилизацию/удаление, если собственник задерживает платеж на более чем один месяц, и, если предупреждения, выносимые управляющим в течение следующего месяца, не привели к результату. Кроме этого, управляющий и отдельные собственники должны иметь право подачи иска для реализации требования, как описано ниже.

Спустя 1 месяц задержки оплаты необходимо предусмотреть возможность, чтобы управляющий мог обременить собственника-должника пеней за задержку в размере типичного процента для потребительских кредитов в качестве своего рода штрафа по договору в пользу кондоминиума. Каждый собственник и управляющий получает право обратиться с требованием по оплате в суд и инициировать выполнение судебного решения, при необходимости также путем обременения личной собственности собственника в виде его квартиры вплоть до последующей принудительной продажи квартиры.

То же самое должно распространяться на просрочку оплаты сборов на управление.

Можно было бы также применить обычную для Германии практику в случае неуплаты так называемых домовых взносов, которые включают в себя вышеназванные статьи расходов. В соответствии с этим управляющий в случае задержки платежа имеет право на основании договора на управление подать иск и обеспечить его принудительное исполнение, в том числе таким образом, что должна быть выплачена вся годовая домовых взносов.

Особые проблемы в случаях задолженности существуют в отношении получателей жилищных пособий. В случае просрочки платежей в этих домохозяйствах управляющий должен в будущем немедленно информировать об этом компетентный орган и просить о помощи в погашении просроченных счетов-фактур. Жилищные пособия должны также включать в себя платежные обязательства по уплате административного сбора и обслуживанию ремонтных и сберегательных счетов, с целью предотвращения применения принудительных мер и выселения малообеспеченных групп населения из их домов и, с другой стороны, с целью удовлетворения интересов кондоминиума в том, чтобы все собственники жилья выполняли свои платежные обязательства.

Создание и ведение счетов для кондоминиумов

Единые счета для разных зданий разных кондоминиумов, а также доверительные счета, заключенные от имени управляющего жильем, исходя из опыта, часто являются поводом для злоупотреблений. Кроме того, в Казахстане практика ведения счета и высокие банковские тарифы подвергаются активной критике.

Чтобы решить эти проблемы, управляющий должен быть обязан в будущем открывать банковские счета только на имя кондоминиума для самого кондоминиума, чтобы кондоминиум стал владельцем этих счетов. Принцип должен состоять в том, чтобы иметь по одному счету для каждого дома, например, один счет на текущее обслуживание и один сберегательный счет "капремонт" для одного и того же дома.

Кроме того, банковские сборы должны регулироваться с учетом аспектов защиты прав потребителей, поскольку конкуренция в банковском секторе Казахстана далека от полного развития.

Одним из примеров является сберегательный счет "капремонта". В долгосрочной перспективе там будут производиться почти только операции по внесению платежей, поскольку крупные мероприятия по санации проводятся редко. Поэтому это своего рода "копилка", с которой могут работать банки. Таким образом, нет никаких оснований для взимания каких-либо сборов вообще. В меньшей степени это относится и к ремонтным счетам, так как эти счета пополняются ежемесячно без необходимости постоянного дебетования для ремонта. По этой причине здесь также необходимо принять ограничительные меры, а именно сократить размер тарифов за обслуживание таких счетов до размеров стандартного тарифа на обслуживание обычных зарплатных счетов.

Устранение слабых мест в практике управляющего

В ходе дискуссий с компетентными органами власти, ассоциациями и собственниками было выявлено много недостатков в практике работы управляющего, которые можно было бы устранить в контексте намеченных реформ.

Поэтому для более лучшего разграничения сферы компетенции в "Методике организации управления" или в законе о соответствующих услугах по снабжению или утилизации мусора и отходов необходимо точно определить, в каком месте сетевых структур или на каких объектах начинается ответственность кондоминиума и заканчивается ответственность коммунального поставщика услуг. Это касается, в частности, счетчиков потребления, которые в виде домовых счетчиков размещаются в помещениях, относящихся к общей собственности, или в виде квартирных счетчиков устанавливаются в квартирах.

Также желательно уточнить права доступа к квартирам, находящимся в режиме отдельной собственности. В соответствии с этим, для ежегодного осмотра квартир после предварительного уведомления, а также в аварийном случае, т.е. ущерба или другого внезапного повреждения, которое, например, обычно внезапно происходит зимой, доступ должен быть однозначно разрешен

законом без предварительного уведомления, при необходимости также с принуждением, если собственники или квартиросъемщики, или третьи лица не открывают доступ в объявленный день или в день происшествия.

Кроме того, было бы особенно важно ускорение реализации правовых норм, регулирующих принудительное исполнение судебных решений. В странах постсоветского пространства правовые нормы, регулирующие принудительное исполнение судебных решений, согласно которым должны исполняться судебные решения, по социальным причинам часто предусматривают длительные сроки исполнения и широкий спектр исключений. Это часто предотвращает эффективное исполнение судебных решений, хотя социальная защита в отдельных случаях неоправдана. Еще один осложняющий фактор состоит в том, что это дает собственникам жилья стимул уклоняться от своих обязательств. По этой причине необходимо сократить список ограничений по принудительному исполнению, которые препятствуют реализации принципа несения ответственности. Разумным выходом представляется также привязка принудительного исполнения к подключению социальных служб, которые либо предотвратят принудительное исполнение путем осуществления соответствующего платежа в адрес кондоминиума, или же, если существуют интересы по защите, в первую очередь предоставят другое жилье, при необходимости также и в общежитиях.

Наконец, для финансовой безопасности кондоминиумов необходимо наличие обязательного страхования, предусмотренного законом. Страхование жилых зданий должно распространяться на ущерб, причиненный пожаром, водой, электричеством, природными явлениями и обязательное страхование гражданской ответственности за ущерб, причиненный зданием в отношении третьих лиц.

4. Повышение энергоэффективности жилых зданий

4.1. Установление энергетических стандартов и проблемы их внедрения

Требую соблюдения энергосберегающих стандартов при новом строительстве и энергоэффективной реконструкции существующего жилого фонда, многие страны, в том числе члены ЕС, пытаются улучшить качество зданий и их эксплуатацию, чтобы достичь значительной экономии энергии по экономическим и экологическим причинам. Приняв различные долгосрочные стратегии, Казахстан также на протяжении нескольких лет определяет политические приоритеты в направлении повышения энергоэффективности и в 2012 году принял основополагающий "Закон об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности", который с тех пор был расширен дополнительными нормативными актами. В соответствии с этим законом здания подразделяются по классам энергоэффективности, не в последнюю очередь для того, чтобы предоставить потребителям важный критерий оценки стоимости и ситуации с расходами здания при покупке жилья. При планировании должны соблюдаться определенные стандарты эффективности и прописываться в паспорте здания для регистрации постройки. Компетентные органы должны следить за соблюдением стандартов. Энергетический аудит предназначен для проверки того, были ли фактически реализованы запланированные стандарты в строительной конструкции здания. Кроме того, в целях повышения энергоэффективности должны были быть установлены энергоэффективные строительные продукты и счетчики потребления, для которых предусмотрена выгодная линейка энерготарифов. Некоторые строительные нормы призваны прояснить и облегчить цели экономии и их реализацию с технической стороны.

Однако на практике при осуществлении этого подхода возникли явные проблемы. С одной стороны, стандарты в новостройках часто не соблюдаются, в том числе по той причине, что техническая документация на здание не предъявляется. Даже если стандарты соблюдаются, не существует

обязательных к исполнению требований по эксплуатации и ремонту как вновь возведенных, так и существующих зданий. В строительном и жилищном секторе также ощущается нехватка специалистов, обладающих достаточными знаниями и опытом (UNECE 2018).

Решающим же фактором недостаточности прогресса при повышении энергоэффективности в жилищном секторе являются экономически невыгодные рамочные условия. Базовой преградой выступает ограниченная покупательская способность собственников жилья, причем отягощающим фактором является тот факт, что кондоминиум является своего рода "принудительным сообществом", в которое входят также многие очень бедные домохозяйства, которые нуждаются в жилищной субсидии или социальной помощи для покрытия своих жилищных расходов. Еще один недостаток – перекрестное субсидирование энергетических тарифов с целью уменьшить нагрузку на потребителей, поскольку такие субсидированные тарифы ослабляют стимул инвестировать в энергоэффективность. Проблема усугубляется после снижения цен на коммунальные услуги, назначенного в начале 2019 года. С другой стороны, связанное с этим дальнейшее ослабление стимулов для сбережений сопровождается дополнительными расходами на субсидии, поскольку в конечном итоге государство должно финансировать такие социальные услуги.

Ввиду высоких расходов на строительство и особенно финансирования срок окупаемости для собственников жилья, как правило, является слишком длительным. В конечном счете, система управления жильем предоставляет мало стимулов для управляющих разрабатывать предложения по повышению энергоэффективности и качества жилья, так как управляющий непосредственно не связан с энергетическими расходами. Основная часть энергетических расходов приходится на отдельных собственников, и расчеты производятся на двусторонней основе с коммунальными поставщиками. У них, опять же, со своей стороны нет интереса в инвестициях на модернизацию сети и производства ресурса, так как взносы на модернизацию не разрешается включать в тарифы.

Таким образом, дополнительное подтверждение получает тот опыт, что регулятивные стандарты сами по себе малоэффективны, если экономическая среда регулируется контрпродуктивным образом и отсутствует достаточная система поддержки, которая могла бы компенсировать неблагоприятные рамочные условия.

4.2. Поддержка энергоэффективности

ЕС и его члены придают все больший приоритет продвижению энергоэффективности, в то время как в Казахстане это происходит только в новостройках, а в жилищном фонде реализуются только проекты пилотного характера при 100%-ном государственном финансировании. Такая политика уже по одной лишь причине излишней нагрузки на бюджет не может быть реализована в широком масштабе. Поэтому необходимо определить курс таким образом, чтобы, с одной стороны, как минимум значительная часть потенциальных инвестиций в энергоэффективность оплачивалась собственниками жилья с высокими или средними доходами, и, с другой стороны, чтобы путем расширения жилищных субсидий на энергоэффективные инвестиции осуществлялась поддержка малообеспеченных домохозяйств, чтобы они не были вынуждены голосовать против решений кондоминиума о модернизации жилья или, если они не могут этого сделать, рисковали быть вытесненными из их дома.

На данном фоне необходимо пошагово наметить следующие вехи развития в трех направлениях:

- постепенное снижение перекрестного субсидирования энерготарифов для потребителей и постепенное включение затрат коммунальных предприятий на инвестиции в энергоэффективность в энерготарифы;
- внедрение системы поддержки недорогих государственных займов и/или субсидирования процентных ставок по банковским кредитам и гарантиям по кредитам, чтобы нагрузка по

кредитам стала приемлемой для собственников жилья с учетом их доходов и достигнутого энергосбережения. Целевой группой в данном случае являются собственники жилья с высокими и средними доходами;

- включение расходов на энергоэффективные инвестиции в санирование жилья в систему государственных жилищных субсидий; можно предположить, что до четверти или трети домохозяйств в кондоминиуме зачастую являются малообеспеченными и нуждающимися в поддержке.

При подготовке к таким реформам необходимо проводить модельные расчеты, учитывающие затраты на строительство и модернизацию, а также на финансирование, с одной стороны, и энергосбережение для потребителей на уровне кондоминиумов, а также на уровне национальной экономики и доходов жителей - с другой. Таким образом, можно было бы определить потребности в финансировании как для домохозяйств со средними доходами, так и для менее обеспеченных домохозяйств, которые уже получают финансовую помощь от государства.

5. Меры по повышению осознанности проблем и передаче ноу-хау

Обучение и повышение квалификации контролирующих органов кондоминиумов и управляющих

Сохранение, энергоэффективная санация, а также ресурсосберегающая эксплуатация многоквартирного дома сегодня не могут быть эффективно реализованы без современных коммерческих и технических знаний, а также без знаний для разработки хороших энергоэффективных решений. С этой целью участники контрольных коллективных органов кондоминиумов и управляющие с одной стороны, а также строители работ с другой стороны должны познакомиться с современными методами и решениями. Поэтому для упомянутых целевых групп должны быть разработаны и предложены соответствующие курсы подготовки и повышения квалификации, сочетающие в себе теорию и практику. С этой целью должны быть задействованы университеты, профессиональные училища, учебные заведения собственников и ассоциации управляющих и центры подготовки ремесленников.

Работа с общественностью путем информирования и просвещения

Помимо вышеназванных целевых групп, в рамках информационной компании необходимо также заинтересовать общество и широкую общественность темами "профессиональное управление жильем" и "энергоэффективная санация зданий". Без общественного обсуждения данных тем будет трудно преодолеть существующую летаргию собственников жилья в отношении повышения стоимости и качества их объекта жилой недвижимости.

Развитие и укрепление ассоциаций в жилищном секторе

Для создания рынка профессионального управления жильем, а также для повышения качества строительства жилья и жилого фонда важно привлечь экспертов и практиков из соответствующих секторов экономики. Наиболее успешно можно достичь этой задачи путем создания эффективных ассоциаций. Распространение хороших стандартов, а также их знание и практическое применение соответствующими субъектами конкретно подкрепляются согласованным подходом. Поэтому заинтересованные стороны должны объединить усилия и развиваться вместе. Для этой цели особенно подходит налаживание и укрепление сотрудничества в соответствующих ассоциациях. Ассоциации могут также участвовать в контроле качества, устанавливая хорошие правила для своих членов и следя за их соблюдением. Это также является важным признаком надежности,

квалификации и серьезности участников рынка. Таким образом, важно мотивировать, в частности, ассоциации собственников, ассоциации управляющих, товарищества, сектор строительства, а также банки, осуществляющие финансирование недвижимости, активно участвовать и предоставлять свои экспертные оценки, чтобы они могли должным образом консультировать ответственные органы и законодателя.

Прозрачность и распространение знаний с помощью электронной информационной платформы через интернет

Компетентный государственный орган, созданный на национальном уровне, должен объединить на новой интернет-платформе документацию, требуемую на уровне государственной жилищной инспекции, правительственных органов и кондоминиумов, а также соответствующие правовые предписания, образцы и форматы по управлению жильем и получению коммунальных услуг, а также примеры успешной санации. Данная интернет-платформа должна быть открытой для всех заинтересованных кругов и содержать ссылки на профессиональную информацию соответствующих ассоциаций. Доступ к информации должен быть обеспечен в той мере, в которой это не нарушает требований конфиденциальности, например в вопросах принятия конкретных решений, протоколов или решений отдельных кондоминиумов, которые должны быть доступны только для их членов. Жилищные инспекции сохраняют доступ к внутренним документам отдельных кондоминиумов в рамках своих задач, однако они могут собирать и распространять полную информацию в политических и статистических целях в анонимной форме.

Литература

GTAI – Germany Trade & Invest (2019a): Основные и вспомогательные расходы на заработную плату - Казахстан. 05.06.2019 <https://www.gtai.de/gtai-de/trade/wirtschaftsumfeld/lohn-und-lohnnebenkosten/kasachstan/lohn-und-lohnnebenkosten-kasachstan-102450> (доступен 19.02.2020).

GTAI (2019b): Казахстан Экономические данные в компактной форме. Ноябрь 2019 г. <https://www.gtai.de/resource/blob/15160/31471cdc012eaa176d619ce5fe31ec03/mkt201611222083-159840-wirtschaftsdaten-kompakt-kasachstan-data.pdf> (доступен 19.02.2020).

Федеральное статистическое управление (2020): Народнохозяйственный баланс Федерации. Использование валового внутреннего продукта. <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online/data?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=2&levelid=1582099587543&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=81000-0019&auswahltext=&werteabruf=starten> (доступен 19.02.2020).

UNECE – United Nations Economic Commission for Europe (2018): Country profiles on housing and land management. Republic of Kazakhstan. New York/ Geneva.

Teil II **Beiträge aus Zentralasien**

Der deutsch- und der russischsprachige Forschungsraum sind aufgrund von Sprachbarrieren, historischer Entwicklungen und unterschiedlicher Wissenschaftskulturen bislang weitgehend getrennt. Dies hat zur Folge, dass in Deutschland bislang kaum Veröffentlichungen zum Wohnungswesen in Zentralasien zugänglich sind. Vor diesem Hintergrund wurde im Projekt „Sustainable Cities – Urban Development Perspectives for Uzbekistan and Kazakhstan (SuCiPUK)“ ein Sondierungs- und Dialogprozess initiiert, um Kontakte zu zentralasiatischen Hochschulen auf- und auszubauen und einen Wissensaustausch im Themenfeld „nachhaltige Stadtentwicklung“ zu ermöglichen.

Um über das Projekt hinaus dem interessierten Leser einen Einblick in die Arbeiten an zentralasiatischen Hochschulen zu geben und die Informationsbasis im genannten Themenfeld zu erweitern, werden im Folgenden drei Beiträge zentralasiatischer Autorinnen und Autoren abgedruckt. Diese sind an Hochschulen in Almaty/Kasachstan, Taschkent/Usbekistan und Bischkek/Kirgisistan tätig, zu denen im Rahmen des oben genannten Projektes Kontakte aufgebaut wurden. Die Beiträge wurden im Original belassen und ins Deutsche übersetzt. Auf das Redigieren wurde weitgehend verzichtet, um dem Leser den ursprünglichen Charakter der Beiträge zu präsentieren. Ausnahmen wurden gemacht, sofern dies erforderlich war, um die Verständlichkeit für den deutschsprachigen Leser ohne tiefer gehende Vorkenntnisse zum zentralasiatischen Wohnungswesen zu erhöhen. Diese Ausnahmen sind vermerkt. Die korrekte Angabe von Quellen und den Umgang mit Bildrechten verantworten die jeweiligen Autorinnen und Autoren.

Часть II Статьи из Центральной Азии

Немецко- и русскоязычные области исследований до сих пор были в значительной степени разделены из-за языковых барьеров, исторических событий и различных научных культур. В результате в Германии практически не доступны публикации о жилищном секторе в Центральной Азии. На этом фоне проект «Перспективы устойчивого развития городов – перспективы развития городов Узбекистана и Казахстана» (SuCiPUK) инициировал исследовательский и диалоговый процесс в целях установления и расширения контактов с центральноазиатскими университетами и содействия обмену знаниями в области «устойчивого городского развития».

В целях ознакомления заинтересованного читателя с работой, проводимой в университетах Центральной Азии, и расширения информационной базы в вышеуказанной предметной области ниже приводятся три статьи, представленные центральноазиатскими авторами. Они активно работают в университетах Алматы/Казахстана, Ташкента/Узбекистана и Бишкека/Кыргызстана, с которыми в рамках вышеупомянутого проекта были установлены контакты. Статьи были оставлены в их первоначальной редакции и переведены на немецкий язык. Редактирование в значительной степени не проводилось, с тем, чтобы представить читателю первоначальный характер материалов. Исключения были сделаны, если это было необходимо для того, чтобы повысить понятность для немецкоязычного читателя без каких-либо более подробных знаний о жилищной сфере в Центральной Азии. Эти исключения помечены.

АНАЛИЗ СОСТОЯНИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РЕСПУБЛИКЕ КАЗАХСТАН

Динара А. Адилова, Айнур З. Тухтамишева

Актуальность темы: Одним из основных направлений развития экономики страны является развитие жилищного строительства, выполняющее социальную политику государства по обеспечению доступного жилья. Жилищный фонд – это одно из приоритетных направлений Стратегии развития Казахстана до 2030 г., которое является одной из наиболее важных задач общенационального характера [1].

Казахстан является крупнейшей страной мира, не имеющей выхода к морю. По площади своей территории он является девятым по величине государством мира, при этом 99,1% его территории приходится на сушу. В Казахстане относительно низкая плотность населения, составляющая 6,6 человек на квадратный километр.

Экономика Казахстана в значительной степени зависит от нефти и производимых в стране сырьевых товаров. Хотя это обстоятельство способствует ее росту, недостаточно многообразный характер экономической деятельности делает ее весьма уязвимой к изменениям спроса и цен на нефтяное сырье. Ценовой бум на сырьевые товары 2000-х годов наряду с проведением правительством экономических реформ обусловили существенный рост экономики; однако в конце 2000-х годов в результате воздействия глобальных экономических и финансовых кризисов и резкого снижения цен на сырьевые товары произошло замедление роста [2].

Конституция Республики Казахстан гласит, что жилище неприкосновенно и что гражданам, нуждающимся в жилье, оно предоставляется за доступную плату из государственных жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами. В Казахстане принят ряд законов и нормативных актов по жилищным вопросам. Основным инструментом регулирования в сфере жилищных отношений является Закон 1997 года «О жилищных отношениях» (далее – Закон о жилищных отношениях). Со времени принятия Закон о жилищных отношениях пересматривался несколько раз.

Жилищная политика страны направлена на создание условий, способствующих обеспечению населения экономически доступным жильем. Жилищное строительство является одним из приоритетных направлений принятой в Казахстане «Стратегии развития Казахстана до 2030 года» (далее – Стратегия 2030). В целях обеспечения большей ценовой доступности жилья правительство разработало ряд государственных программ жилищного строительства, а также программ по оказанию финансовой поддержки малообеспеченному населению [1].

В период с 2005 года в соответствии со Стратегией в Казахстане приняты программы жилищного строительства, которыми определены различные приоритетные задачи. К их числу относятся государственные двухлетние программы жилищного строительства (отдельные программы на 2005- 2007, 2008-2010 и 2011-2014 годы); Программа развития регионов до 2020 года (которая включает в себя конкретную цель по строительству экономически доступного жилья); принятая в конце 2016 года Программа жилищного строительства «Нурлы жер». Таким образом, последней по времени инициативой правительства, направленной на решение проблемы экономической доступности жилья, является Программа жилищного строительства «Нурлы жер» (далее – «Нурлы жер»). Она сочетает в себе связанные с жилищной сферой цели двух других программ: Программы

развития регионов до 2020 года и Государственной программы инфраструктурного развития «Нурлы жол» на 2015-2019 годы и т.д. [3].

Исполнительным органом, обеспечивающим управление по вопросам развития жилищнокоммунальной сферы, является Министерство по инвестициям и развитию. Оно отвечает за формирование и осуществление жилищной политики страны. Ниже в таблице 1 мы можем посмотреть на динамику ввода в эксплуатацию жилых домов в РК [6].

Таблица 1. Динамика ввода в эксплуатацию жилых домов в Республике Казахстан

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий, тыс. кв. метров	5 793	6 067	5 858	6 716	6 290	6 627	6 758	8 303	8 779	8 618	7 869	6 130
Индекс физического объема общей площади введенных в эксплуатацию жилых зданий, %	98,1	104,7	96,6	114,6	93,7	105,4	102,0	122,9	105,7	98,2	91,3	77,9
<i>Продолжение</i>												
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий, тыс. кв. метров	5 046	3 856	2 322	1 663	1 407	1 344	1 132	1 105	1 218	1 506	1 552	2 111
Индекс физического объема общей площади введенных в эксплуатацию жилых зданий, %	82,3	76,4	60,2	71,6	84,6	95,5	84,2	97,6	110,2	123,7	103,1	136,0
<i>Продолжение</i>												
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий, тыс. кв. метров	2 591	4 992	6 245	6 679	6 848	6 403	6 409	6 531	6 742	6 844	7 516	8 940
Индекс физического объема общей площади введенных в эксплуатацию жилых зданий, %	122,7	192,7	125,1	107,0	102,5	93,5	100,1	101,9	103,2	101,5	109,8	118,9
<i>Окончание</i>												
	2016	2017	2018									
Общая площадь введенных в эксплуатацию жилых зданий, тыс. кв. метров	10 513	11 168	12 521									
Индекс физического объема общей площади введенных в эксплуатацию жилых зданий, %	117,6	106,2	112,1									

Источник: [6].

На Министерство возложен широкий круг задач и обязанностей в сфере жилищного строительства. Ряд задач по развитию жилищного строительства был делегирован региональным и местным органам власти Казахстана. Кроме того, правительство создало ряд компаний для оказания поддержки жилищному строительству. Так, например, АО «Национальный управляющий холдинг «Байтерек» является одним из институтов, отвечающий за повышение доступности жилья через

свои дочерние организации путем предоставления займов для населения, гарантирования жилищного строительства, субсидирования ипотечных займов населения. Основанная в 2009 году компания «Казахстанский центр модернизации и развития ЖКХ» отвечает за оказание содействия устойчивому развитию отрасли жилищно-коммунального хозяйства путем проведения исследований и подготовки кадров по вопросам управления жилищно-коммунальным хозяйством.

С учетом того, что институциональная основа для жилищного сектора не является однородной и включает в себя национальные, региональные и местные организации, на которые возложена задача по решению вопроса обеспечения экономически доступным и достойным жильем, важно обеспечить эффективную координацию между различными учреждениями, особенно координацию по вертикали между организациями, работающими на муниципальном и национальном уровнях.

После обретения независимости от Советского Союза в 1991 году масштабы жилищного строительства в Казахстане значительно сократились. Это обстоятельство вызвано разрывом тесных экономических связей страны с другими бывшими советскими республиками. За периодом низкого уровня жилищного строительства в середине 2000-х годов последовал мощный рост. Во многом это объясняется смягчением правил ипотечного кредитования и принятием начиная с 2005 года нескольких программ жилищного строительства при активном участии частных застройщиков и физических лиц. В результате глобального экономического и финансового кризиса 2008 года эта тенденция пошла на снижение, но государственная поддержка позволила предотвратить полную остановку отрасли жилищного строительства [3].

Государственные программы жилищного строительства и, в первую очередь, программа «Нурлы жер» призваны повысить доступность жилья для населения путем строительства и финансирования доступного арендного жилья и жилья для членов системы жилищных строительных сбережений. Позитивные результаты осуществления программ строительства жилья налицо. В то же время Казахстан по-прежнему испытывает нехватку жилья, и проблема экономической доступности жилья все еще не решена. Постоянный рост численности населения и миграция в города в рамках процесса урбанизации требуют поиска новых инновационных решений проблемы экономической доступности жилья. Финансирование строительства жилья признано перспективным направлением государственной программы «Нурлы жер».

Программа нацелена на комплексное решение жилищных вопросов различных слоев населения страны, через реализацию пяти основных задач: - строительство арендного жилья для социально уязвимых категорий граждан; - развитие индивидуального жилищного строительства; - строительство жилья для участников системы жилищных строительных сбережений; - стимулирование строительства жилья частными застройщиками; - повышение доступности ипотечного кредитования. Создание фонда арендного жилья для социально уязвимых категорий граждан признано перспективным направлением работы в сфере жилищного строительства.

Построенное арендное жилье предоставляется гражданам, стоящим на учете в местных исполнительных органах, в порядке очередности, определенной в соответствии с действующим жилищным законодательством Республики Казахстан. Вопрос об определении адресных групп для предоставления государственной поддержки по обеспечению экономически доступным жильем нуждается в дальнейшем обсуждении [4].

Сегодня государственная жилищная политика направлена главным образом на решение жилищных проблем нескольких конкретных социально уязвимых категорий населения, например, военнослужащих или государственных служащих. Категории населения, относящиеся к нижнему сегменту среднего класса, которые не соответствуют этим требованиям, не могут позволить себе приобрести жилье, а в контексте отсутствия развитого рынка арендного жилья в Казахстане эта большая группа населения имеет весьма ограниченный доступ к недорогому достойному жилью.

Социальное жилье в Казахстане включено в фонд муниципального (государственного) жилья, и право на его получение не всегда обусловлено низким уровнем доходов 4 домашних хозяйств. Количество лиц, обращающихся за получением государственного жилья, в том числе лиц с относительно высокими доходами, растет; по состоянию на 2018 год в списках исполнительных органов областей (акиматов) зарегистрировано 473 019 очередников на получение жилья, из них социально уязвимые 265 053 (в том числе дети-сироты и участники ВОВ). Современная международная практика показывает, что экономический кризис 2008 года сделал жилье недоступным для многих домашних хозяйств из категории малоимущего населения и среднего класса.

Мы провели анализ ввода в эксплуатацию жилого фонда в Республике Казахстан с 2016-2019 гг.

В январе-декабре 2016 года на строительство жилья было направлено 829,6 млрд. тенге, что на 6,7% больше, чем в 2015 году. Из общего количества жилых зданий введено в эксплуатацию индивидуальных домов 35 628, многоквартирных – 929.

Средние фактические затраты на строительство 1 кв. метра жилья в многоквартирных домах в январе-декабре 2016 года составили 121,3 тыс. тенге и в жилых домах, построенных населением – 76,6 тыс. тенге. В январе-декабре 2016 года введено в эксплуатацию 536,7 тыс. кв.м. арендного жилья, кредитного 394,1 тыс. кв.м.

Диаграмма 1. Индексы физического объема ввода в эксплуатацию общей площади жилых зданий



Источник: [9].

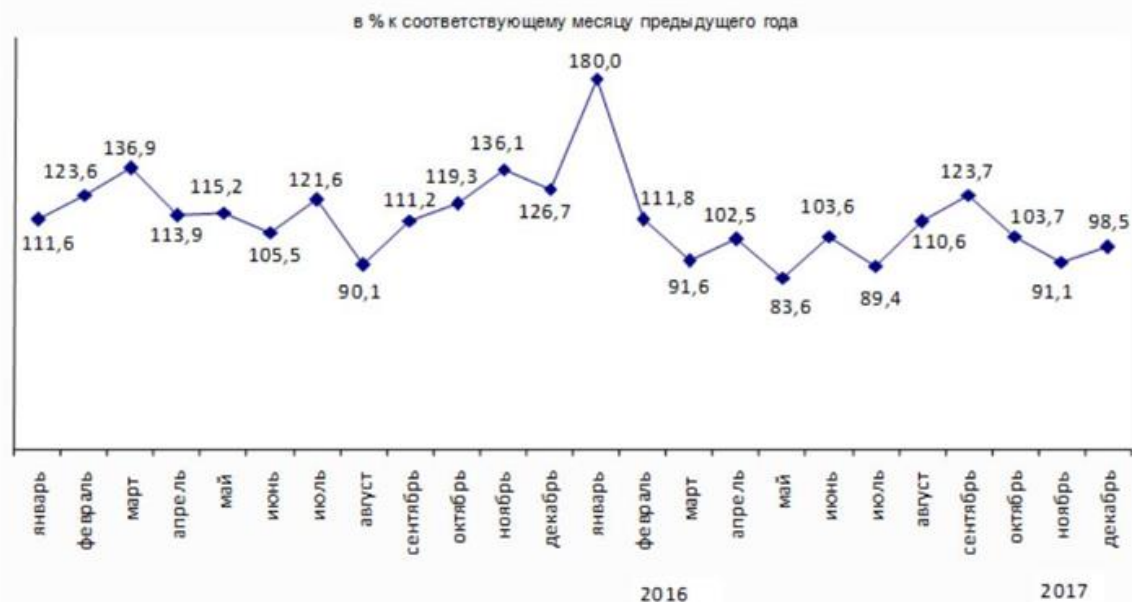
Таблица 2. Ввод в эксплуатацию жилья 2016 г.

	Январь-декабрь 2016 г.			на 1000 человек населения	
	общей площади, кв.м.	в % к 2015 году	удельный вес в республиканском объеме ввода, %.	общей площади жилых зданий, кв.м.	в % к среднереспубликанскому уровню
Республика Казахстан	10 512 659	117,6	100,0	591,0	100,0
Акмолинская	364 815	129,3	3,5	493,2	83,4
Актюбинская	616 644	115,0	5,9	734,4	124,3
Алматинская	1 252 917	110,3	11,9	638,2	108,0
Атырауская	558 599	101,6	5,3	929,9	157,4
Западно-Казахстанская	275 389	105,2	2,6	430,9	72,9
Жамбылская	318 181	108,8	3,0	285,8	48,4
Карагандинская	340 821	106,3	3,2	246,2	41,7
Костанайская	194 724	78,2	1,9	220,9	37,4
Кызылординская	543 696	116,8	5,2	706,7	119,6
Мангистауская	708 621	109,9	6,7	1 117,1	189,0
Южно-Казахстанская	529 568	119,0	5,0	185,1	31,3
Павлодарская	184 489	112,1	1,8	243,4	41,2
Северо-Казахстанская	164 256	117,0	1,6	289,9	49,1
Восточно-Казахстанская	340 081	106,9	3,2	244,1	41,3
г.Астана	2 256 920	128,3	21,5	2 456,6	415,7
г.Алматы	1 862 938	135,6	17,7	1 078,7	182,5

Источник: [9].

В январе-декабре 2017 года на строительство жилья было направлено 979,8 млрд. тенге, что на 11,6% больше, чем в 2016 году. Из общего количества жилых зданий введено в эксплуатацию индивидуальных домов – 26548, многоквартирных – 1203.

Средние фактические затраты на строительство 1 кв.м. общей площади жилых зданий в январе-декабре 2017 года составили 109,2 тыс. тенге и в жилых домах, построенных индивидуальными застройщиками – 75,7 тыс. тенге. В январе-декабре 2017 года введено в эксплуатацию 947,9 тыс. кв.м. арендного жилья, кредитного 790,7 тыс. кв.м. [5].

Диаграмма 2. Индексы физического объема ввода в эксплуатацию общей площади жилых зданий


Источник: [9].

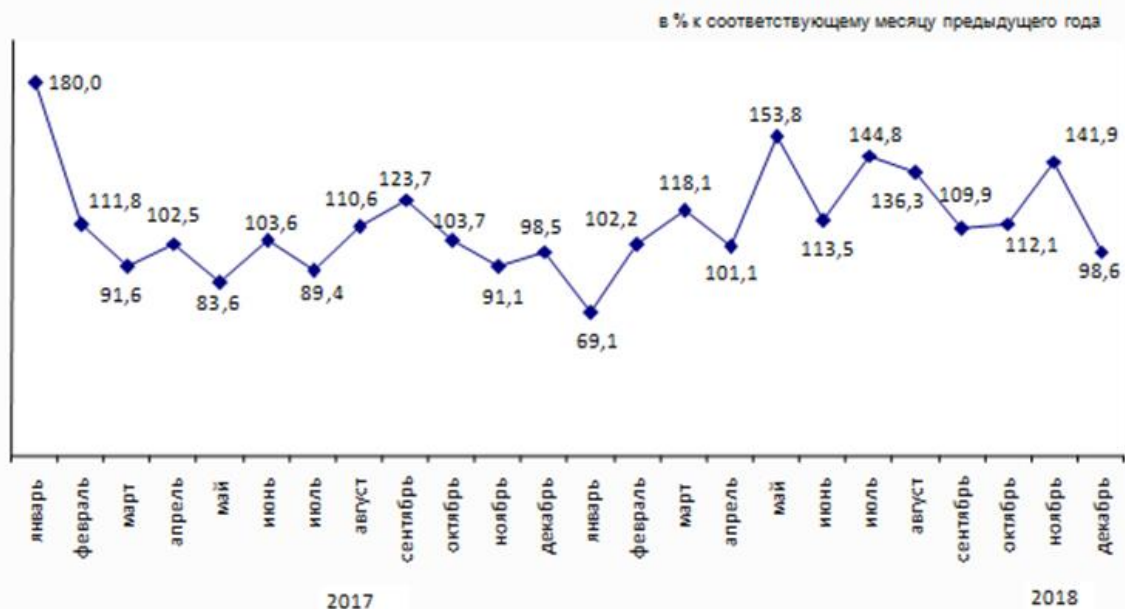
Таблица 3. Ввод в эксплуатацию жилья 2017 г.

	Январь-декабрь 2017 г.			На 1000 человек населения	
	общей площади, кв.м.	в % к 2016 году	удельный вес в республиканском объеме ввода, %.	общей площади жилых зданий, кв.м.	в % к среднереспубликанскому уровню
Республика Казахстан	11 167 967	106,2	100,0	619,5	100,0
Акмолинская	426 357	116,9	3,8	579,0	93,5
Актюбинская	792 297	128,5	7,1	930,8	150,3
Алматинская	646 059	51,6	5,8	323,1	52,2
Атырауская	624 145	111,7	5,6	1 017,3	164,2
Западно-Казахстанская	392 207	142,4	3,5	609,1	98,3
Жамбылская	397 463	124,9	3,6	356,1	57,5
Карагандинская	374 111	109,8	3,3	270,8	43,7
Костанайская	264 678	135,9	2,4	301,7	48,7
Кызылординская	612 322	112,6	5,5	787,4	127,1
Мангистауская	833 022	117,6	7,5	1 279,9	206,6
Южно-Казахстанская	721 149	136,2	6,5	248,6	40,1
Павлодарская	242 026	131,2	2,2	320,2	51,7
Северо-Казахстанская	200 090	121,8	1,8	356,7	57,6
Восточно-Казахстанская	380 049	111,8	3,4	274,1	44,2
г.Астана	2 359 666	104,6	21,1	2 357,0	380,5
г.Алматы	1 902 326	102,1	17,0	1 072,1	173,1

Источник: [9].

В январе-декабре 2018 года на строительство жилья было направлено 1 162 млрд. тенге, что на 8,1% больше, чем в 2017 году. Из общего количества жилых зданий введено в эксплуатацию индивидуальных домов – 37 376, многоквартирных – 1 237.

Построено 113,7 тыс. квартир, что на 12,8% выше чем в 2017 году. Средние фактические затраты на строительство 1 кв. м. общей площади жилых зданий в январе-декабре 2018 года составили 104,8 тыс. тенге и в жилых домах, построенных индивидуальными застройщиками – 77,9 тыс. тенге.

Диаграмма 3. Индексы физического объема ввода в эксплуатацию общей площади жилых зданий


Источник: [9].

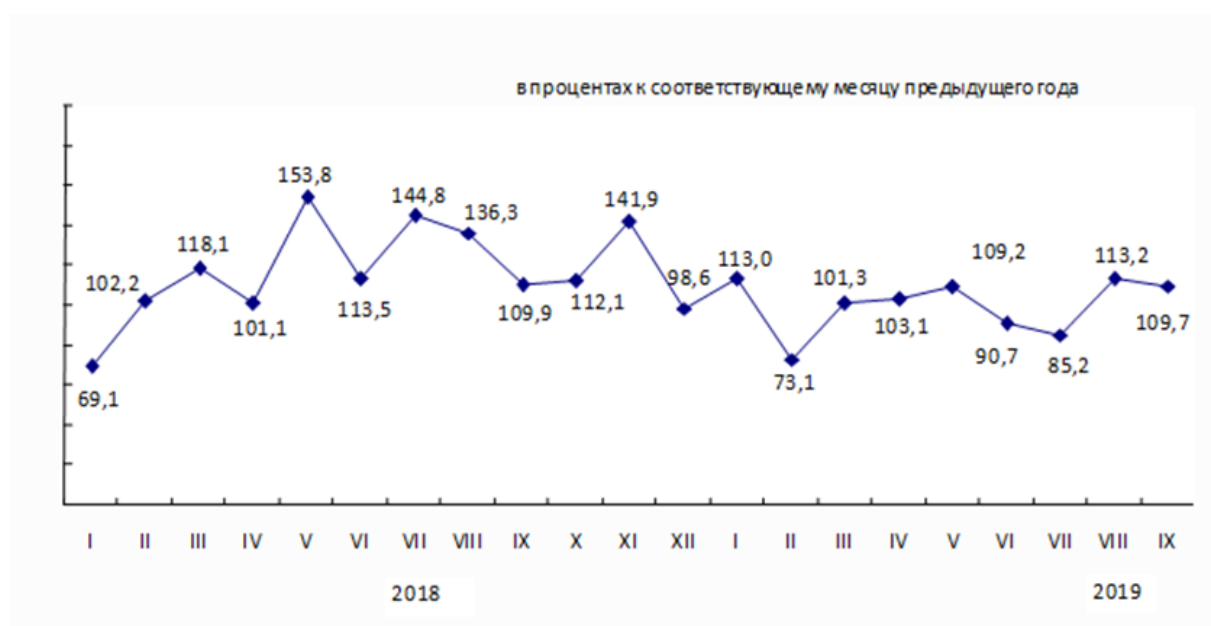
Таблица 4. Ввод в эксплуатацию жилья 2018 г.

	Январь-декабрь 2018 г.			На 1000 человек населения	
	общей площади, кв.м.	в % к 2017 году	удельный вес в республиканском объеме ввода, %.	общей площади жилых зданий, кв.м.	в % к среднереспубликанскому уровню
Республика Казахстан	12 521 149	112,1	100,0	685,5	100,0
Акмолинская	477 986	112,1	3,8	646,6	94,3
Актюбинская	908 635	114,7	7,3	1052,5	153,5
Алматинская	713 207	110,4	5,7	351,8	51,3
Атырауская	793 890	127,2	6,3	1266,6	184,8
Западно-Казахстанская	432 225	110,2	3,4	665,6	97,1
Жамбылская	482 298	121,3	3,9	430,3	62,8
Карагандинская	416 690	111,4	3,3	302,0	44,1
Костанайская	299 279	113,1	2,4	342,3	49,9
Кызылординская	699 599	114,3	5,6	887,6	129,5
Мангистауская	1 173 217	140,8	9,4	1754,9	256,0
Павлодарская	284 041	117,4	2,3	376,5	54,9
Северо-Казахстанская	218 113	109,0	1,7	391,7	57,1
Туркестанская	387 796	121,7	3,1	196,1	28,6
Восточно-Казахстанская	410 534	108,0	3,3	297,2	43,3
г.Астана	2 378 052	100,8	19,0	2264,0	330,3
г.Алматы	2 006 366	105,5	16,0	1098,3	160,2
г.Шымкент	439 221	109,1	3,5	447,4	65,3

Источник: [9].

В январе-сентябре 2019г. на строительство жилья было направлено 1002,7 млрд. тенге, что на 20,5% больше, чем в январе-сентябре 2018г. В январе-сентябре 2019 года было введено в эксплуатацию 8827,8 тыс. кв. м. общей площади жилых зданий. Из общего количества жилых зданий введено в эксплуатацию индивидуальных домов – 31061, многоквартирных – 656, организациями всех форм собственности построено 76,5 тыс. квартир.

Средние фактические затраты на строительство 1 кв.м. общей площади жилых зданий в январе-сентябре 2019г. составили 104,1 тыс. тенге и в жилых домах, построенных индивидуальными застройщиками – 85,1 тыс. тенге.

Диаграмма 4. Индексы физического объема ввода в эксплуатацию общей площади жилых зданий


Источник: [9].

Таблица 5. Ввод в эксплуатацию жилья 2019 г.

	Январь-сентябрь 2019г.			На 1000 человек населения	
	общей площади, кв. м.	в процентах к январю-сентябрю 2018г.	удельный вес в республиканском объеме ввода, в процентах	общей площади жилых зданий, кв. м.	в процентах к среднереспубликанскому уровню
Республика Казахстан	8 827 777	99,8	100,0	477,9	100
Акмолинская	403 964	102,5	4,6	547,4	114,5
Актюбинская	538 536	109,0	6,1	616,6	129,0
Алматинская	662 277	116,6	7,5	324,0	67,8
Атырауская	642 830	116,2	7,3	1008,5	211,0
Западно-Казахстанская	352 807	104,7	4,0	539,5	112,9
Жамбылская	395 502	100,0	4,5	350,8	73,4
Карагандинская	328 881	103,2	3,7	238,7	50,0
Костанайская	264 539	116,2	2,9	303,6	63,5
Кызылординская	483 437	120,0	5,5	606,1	126,8
Мангистауская	931 661	102,3	10,6	1360,3	284,6
Павлодарская	161 713	110,9	1,8	214,6	44,9
Северо-Казахстанская	99 450	116,4	1,1	179,9	37,6
Туркестанская	423 945	130,3	4,8	212,4	44,4
Восточно-Казахстанская	243 608	102,4	2,8	177,0	37,0
г. Нур-Султан	1 208 649	65,9	13,7	1101,6	230,5
г. Алматы	1 364 921	102,8	15,5	728,6	152,5
г. Шымкент	321 057	112,6	3,6	315,6	66,0

Источник: [9].

Согласно статье 6 Закона о жилищных отношениях управление жилищным фондом осуществляется собственником непосредственно либо через назначаемые (избираемые) им органы. Кооператив собственников квартир (далее – КСК) является некоммерческой организацией, учреждаемой собственниками для управления общим имуществом и его технического обслуживания. Закон не запрещает КСК управлять более чем одним многоквартирным домом. В Казахстане преобладают КСК, управляющие несколькими многоквартирными домами. КСК занимаются управлением и обслуживанием многоквартирных домов, хотя Закон требует разделения этих функций, заключения договоров с сервисными компаниями для технического обслуживания многоквартирных домов. Есть проблемы в управлении, техническом обслуживании и ремонте многоквартирных домов, поскольку КСК, доминирующие в этой сфере, не имеют в своем штате профессионально подготовленных сотрудников по управлению общей собственностью [8].

Система подготовки профессиональных управляющих многоквартирными зданиями находится в процессе разработки. Плата за техническое обслуживание и ремонт общего имущества является недостаточной для проведения всех мероприятий, необходимых для поддержания многоквартирных зданий в надлежащем состоянии, их ремонта и модернизации. Практически не обеспечивается соблюдение требований Закона о жилищных отношениях, касающихся уплаты собственниками квартир обязательных взносов на цели капитального ремонта общего имущества в многоквартирных зданиях. Проведение при поддержке правительства капитального ремонта многоквартирных домов осуществляется за счет имеющихся государственных бюджетных средств, а не на основе рыночных механизмов. Нет механизмов кредитования капитального ремонта и модернизации многоквартирных домов по решению собственников квартир. В результате возникает нехватка средств для поддержания многоквартирных домов в должном состоянии и их модернизации.

Казахстан находится в жестких климатических условиях с очень холодными зимами. Жилищный сектор Казахстана является крупнейшим потребителем тепла и электроэнергии в стране. На жилые здания приходится около 13,6% потребляемой электроэнергии и 40% тепловой энергии. Большую часть жилищного фонда страны составляют жилые здания, построенные в период 1950-1985 годов, и в силу их возраста и плохого технического обслуживания они неэнергоэффективны. Низкая энергоэффективность в жилищном секторе также обусловлена упомянутыми выше недостатками в управлении многоквартирными жилыми зданиями. Большинство многоквартирных домов в

составе жилищного фонда оборудовано системами централизованного тепло- и электроснабжения [10].

Проведенный в 2010-2017 годах массовый энергетический аудит показал, что потребление тепловой энергии в многоквартирных домах в Казахстане ежегодно составляет 240 кВт/м², что значительно превышает потребление тепла в таких странах, как Швеция, Германия, Франция и Англия. Обеспечение энергоэффективности и энергосбережения рассматривается правительством Казахстана в числе наиболее приоритетных задач.

Имеющаяся в стране политическая воля повышать энергоэффективность выражается в принятии правительством ряда стратегических документов, в частности Концепции по переходу к «зеленой» экономике и Стратегии «Казахстан 2050», а также таких программ, как «Нурлы жол», План нации «100 конкретных шагов», программа «Энергосбережение 2020» и т.д. Примером законодательной поддержки прилагаемых в стране усилий по повышению энергоэффективности и энергосбережению является Закон об энергосбережении и повышении энергоэффективности (далее – Закон об энергоэффективности), который был принят в 2012 году в качестве основополагающего документа в области энергоэффективности.

Законом об энергоэффективности введено понятие термомодернизации, которая представляет собой мероприятие по улучшению теплотехнических характеристик зданий, приводящее к снижению в них потерь тепловой энергии. Этот закон устанавливает требование, касающееся указания класса энергоэффективности в техническом паспорте построенного объекта при регистрации прав на недвижимое имущество. Класс энергоэффективности существующих зданий устанавливается по итогам проведения энергоаудита. Заказчики и подрядчики проявляют большую заинтересованность в инвестировании, если требования к энергоэффективности (указание класса энергетической эффективности здания) будут определяться до начала строительства. Назначенный государственный орган должен контролировать каждый этап строительства для обеспечения выполнения и соблюдения этих требований. В Законе об энергоэффективности содержатся положения о возможности оказания помощи собственникам жилых домов в оплате мероприятий, направленных на обеспечение энергосбережения и повышение энергоэффективности в соответствии с Законом о жилищных отношениях [8].

Существует также положение о дифференцированной оплате за потребленную тепловую энергию по тарифам, зависящим от наличия или отсутствия приборов учета тепловой энергии. Вопросы энергоэффективности относятся к компетенции разных государственных органов, в частности Комитета по делам строительства и жилищно-коммунального хозяйства и Комитета индустриального развития и промышленной безопасности Министерства по инвестициям и развитию Республики Казахстан. Эти государственные органы являются компетентными органами в области архитектуры, градостроительства и строительства и соответственно в области энергосбережения и энергоэффективности [10].

Международное сообщество принимает участие в работе по повышению энергоэффективности в Казахстане. Начиная с 2007 года, Программа развития Организации Объединенных Наций (далее – ПРООН) при поддержке правительства и других доноров осуществляет проекты в области энергоэффективности и энергосбережения. ПРООН также оказала поддержку в разработке Закона об энергоэффективности. В этой связи можно отметить, что вопросы энергоэффективности жилых зданий относятся к осуществлению уже поставленных приоритетных задач политики правительства по вопросам энергоэффективности и дальнейшего развития нормативной базы в целях повышения энергоэффективности в процессе управления многоквартирными домами [2].

В связи с переходом к рыночной экономике после обретения независимости в политике Казахстана по финансированию жилищного строительства произошли изменения. Произошел переход от распределения государственного жилья, когда государство являлось главным источником

финансирования, к приобретению жилья населением за счет собственных средств. В 1993 году в соответствии с Указом Первого Президента о новой жилищной политике в государственной программе реформы жилищного сектора и систем его финансирования была определена новая роль государства в жилищном секторе. Программа предусматривала уменьшение роли государства в этом секторе до уровня косвенного управления путем развития системы налоговых и экономических инструментов и создания базовых институтов рынка жилья и их законодательного регулирования. Впервые механизм ипотечного кредитования был введен в 1995 году, и условия кредитования оказались неблагоприятными для населения.

В 1995-2000 годах правительство совместно с Национальным банком Республики Казахстан (далее – НБРК) провело работу по формированию законодательной базы и инфраструктуры, необходимой для ипотечного кредитования. В 2000 году был принят Закон о системе жилищных строительных сбережений и было основано акционерное общество «Казахстанская ипотечная компания» (далее – КИК). На КИК была возложена обязанность по рефинансированию банков путем выпуска ипотечных облигаций с целью повышения экономической доступности жилья для населения. Данный механизм направлен на обеспечение быстрой возвратности кредитных ресурсов и решение проблемы ликвидности финансовых институтов, задействованных в ипотечном кредитовании. КИК является ведущей организацией, обеспечивающей реализацию государственных жилищных программ. Начальный период формирования ипотечного рынка приходится на 2001 год; вместе с тем ипотечное кредитование оставалось недоступно для большинства домашних хозяйств [3].

Правительство разработало государственную программу на 2005-2007 годы, направленную на строительство экономически доступного жилья и его последующую продажу малообеспеченным и пользующимся социальной защитой категориям по льготным ставкам ипотечных кредитов. Эта мера позволила добиться высокого уровня активности в секторе строительства. Глубокое влияние глобального кризиса на ипотечном рынке явилось причиной прекращения работ по реализации большого количества строительных проектов. В целях стабилизации положения и оказания помощи гражданам, чьи вложения оказались в замороженных строительных проектах, правительство инвестировало большой объем финансовых ресурсов на цели содействия завершению проектов, рефинансировало ипотечные займы в иностранной валюте через банки второго уровня и приняло ряд мер по обеспечению социально-экономической стабильности, включая девальвацию национальной валюты.

В 2011-2014 годы происходило медленное восстановление ипотечного рынка, а также рынка жилищного строительства. В конце 2014 года Казахстан вновь испытал финансовый кризис, и в стране была произведена более глубокая девальвация национальной валюты. Последний кризис вызвал значительное снижение спроса на рынке недвижимости и резкое снижение объемов ипотечного кредитования и финансирования жилищного строительства [7].

Правительство создает различные механизмы, обеспечивающие более широкий доступ к финансированию жилищного строительства и улучшение условий кредитования. В жилищный сектор вкладывается большое количество государственных бюджетных средств, но в общем объеме финансирования на его долю приходится менее 10% от совокупного объема финансирования. Правительство осуществляет различные государственные программы по обеспечению доступа к доступному жилью. Несмотря на достижения этих государственных программ жилищного строительства, жилье по-прежнему остается недоступным для большинства домашних хозяйств.

По данным Министерства национальной экономики, около 71,4% экономически активного населения не может позволить себе купить жилье на рыночных условиях. В то же время количество зарегистрированных в списках на получение жилья очередников продолжает расти. В настоящее время вкладываемые в экономику долгосрочные инвестиции не направляются на финансирование жилищного сектора. Иностранные и частные инвестиции осуществляются на краткосрочной

основе. Кроме того, наблюдается нехватка источников ликвидности в национальной валюте. Кредитные учреждения остаются основным каналом для стимулирования вложений финансовых ресурсов в экономику. В то же время 69% финансирования по линии банковского сектора приходится на депозиты физических и юридических лиц, из которых около 50% – в иностранной валюте. К тому же рынок ценных бумаг страны не служит каналом для привлечения долгосрочного финансирования за счет заемных средств, при этом внутренний рынок ценных бумаг нуждается в развитии, ощущается острая нехватка институциональных инвесторов в долгосрочные активы. Отчасти по этой причине в стране практически не развивается рынок ипотечных ценных бумаг [6].

Согласно публикации Всемирного банка «Doing Business 2017» («Ведение бизнеса 2017»), по показателю условий, благоприятствующих предпринимательской деятельности, Казахстан находится на 35-м месте. По показателю «получения разрешений на строительство» он занял 22-е место, войдя в первую тройку среди стран бывшего СССР (Эстония и Литва занимают соответственно 9-е и 16-е места). Однако по показателю «подключение к электроснабжению» страна заняла лишь 75-е место, что, возможно, указывает на необходимость повышения привлекательности электроэнергетической отрасли для отечественных и иностранных инвесторов [11].

Для сектора жилищного строительства Казахстана характерны низкая конкуренция, высокие административные барьеры, большие риски и низкий уровень прозрачности кредитования, а также зависимость от прямых инвестиций населения. Государственные жилищные программы ориентированы, главным образом, на повышение экономической доступности жилья в городских районах. Новая программа жилищного строительства «Нурлы жер» направлена на переход от бюджетного финансирования жилищного строительства к внебюджетному.

Правительство признает индустрию микрофинансирования как важный элемент развития. В настоящее время контроль за деятельностью организаций по микрофинансированию осуществляет НБРК, в связи с чем они обязаны получать его регистрацию. В настоящее время микрофинансирование используется в основном для кредитования предпринимательской деятельности в частных фермерских хозяйствах и проведения реновации жилья с целью повышения его энергоэффективности. Однако размеры кредита, предоставляемого организациями микрофинансирования, ограничены [5].

После обретения независимости Казахстан пережил сокращение численности населения, особенно в городских районах. Однако начиная с 2001 года наблюдается рост городского населения. Экономический рост в крупных городах и региональных центрах привлекает население из сельских районов и малых и средних городов, ищущих более благоприятные условия для трудоустройства и более высокий доход. Это обстоятельство вызвало быстрый рост населения городов Алматы, Шымкент и Астана и, в свою очередь, привело к возникновению городских агломераций. В 2016 году уровень урбанизации в Казахстане достиг 57%; вместе с тем этот процесс до сих пор считается медленным. Казахстан ставит перед собой цель довести долю городского населения к 2050 году до 70% и стать одной из 30 наиболее развитых стран.

Города являются движущей силой экономического роста в Казахстане, в связи с чем существует насущная необходимость в более эффективной и устойчивой градостроительной политике в процессе урбанизации. Правительству следует решить такие проблемы урбанизации, как экономическая доступность жилья, неудовлетворительное состояние ЖКХ и разрастание городов, в соответствии с ключевыми документами, включая Новую программу развития городов, цели в области устойчивого развития (далее – ЦУР) и Женевскую хартию ООН об устойчивом жилищном хозяйстве. Также Казахстану необходимо инвестировать в качество процесса урбанизации согласно опубликованному Организацией экономического сотрудничества и развития обзору городской политики [12] для достижения определенных в стратегии «Казахстан 2050» целей в области развития [1].

Список использованной литературы:

1. ПОСЛАНИЕ ПЕРВОГО ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН - ЛИДЕРА НАЦИИ Н. А. НАЗАРБАЕВА НАРОДУ КАЗАХСТАНА СТРАТЕГИЯ «Казахстан-2050»
2. Белый А.В. (2014). Взаимодействие сторон – необходимая основа энергоэффективной модернизации многоквартирных домов. Программа развития ООН в Казахстане, Министерство национальной экономики Республики Казахстан, Астана.
3. Республика Казахстан, Комитет по статистике Министерства национальной экономики (2018). Статистический ежегодник «Казахстан в цифрах».
4. Республика Казахстан, Комитет по статистике Министерства национальной экономики. <https://economy.gov.kz/ru>
5. Статистический сборник «О жилищном фонде Республики Казахстан в 2016 году», Астана.
6. Республика Казахстан, Комитет по статистике Министерства национальной экономики (2016). Статистический сборник «Инвестиционная и строительная деятельность в Республике Казахстан 2011-2015», Астана.
7. Республика Казахстан, Комитет по статистике Министерства национальной экономики (2016). Статистический сборник «Жилищно-коммунальное хозяйство, 2009-2018», Астана.
8. Республика Казахстан, Комитет по статистике Министерства национальной экономики (2017). Статистический сборник «Жилищный фонд Республики Казахстан в 2016 году», Астана.
9. Республика Казахстан, Агентство Республики Казахстан по статистике (официальные данные с 2015-2019 гг.).
10. Tukhtamisheva A., Adilova D., Bliūdžius Raimondas Energy efficiency in Kazakhstan as a measure of transition to a green economy . Вестник Казахской головной архитектурно-строительной академии. 2019. Выпуск 2019-4(74): Строительные конструкции и материалы. С. 271-276. — Режим доступа: [http://www.kazgasa.kz/upload/userfiles/files/%D0%92%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%BD%D0%B8%D0%BA-2019-4\(74\).pdf](http://www.kazgasa.kz/upload/userfiles/files/%D0%92%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%BD%D0%B8%D0%BA-2019-4(74).pdf)
11. Группа Всемирного банка (2017): Ведение бизнеса. Сравнение правил ведения бизнеса для отечественных компаний в 190 экономиках в 2017 году. Равные возможности для всех. Флагманский отчет Группы Всемирного банка. Вашингтон, округ Колумбия.
12. ОЭСР - Организация экономического сотрудничества и развития (2017): Обзоры городской политики ОЭСР: Казахстан. - Обзоры городской политики ОЭСР, Париж.

Zustandsanalyse des Wohnungsbestands in der Republik Kasachstan

Dinara A. Adilova, Ainur Z. Tukhtamisheva

Themenrelevanz: Eine der Hauptrichtungen für die Wirtschaftsentwicklung des Landes ist die Entwicklung des Wohnungsbaus, der die Aufgabe der staatlichen Sozialpolitik zur Gewährleistung eines erschwinglichen Wohnraums erfüllt. Der Wohnungsbestand ist einer der vorrangigen Bereiche in der Entwicklungsstrategie Kasachstans bis 2030 und eine besonders wichtige landesweite Aufgabe [1].

Kasachstan ist das größte Binnenland und das neuntgrößte Land der Welt. Dabei entfallen 99,1 % seines Territoriums auf Festland. Kasachstan hat eine relativ geringe Bevölkerungsdichte von 6,6 Personen pro Quadratkilometer.

Die Wirtschaft in Kasachstan ist stark vom Erdöl und den Rohstoffen des Landes abhängig. Dieser Umstand trägt zwar zum Wirtschaftswachstum des Landes bei, führt jedoch wegen der unzureichenden Vielfalt der Wirtschaftstätigkeit zu einer hohen Anfälligkeit für Änderungen der Nachfrage und der Preise für Erdölrohstoffe. Der Rohstoffpreisboom der 2000er Jahre führte zusammen mit den Wirtschaftsreformen der Regierung zu einem erheblichen Wirtschaftswachstum. In den späten 2000er Jahren verlangsamte sich das Wachstum jedoch infolge der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise und eines starken Rückgangs der Rohstoffpreise [2].

Die Verfassung der Republik Kasachstan besagt, dass Wohnraum unantastbar ist und dass Wohnungsbedürftige nach den gesetzlichen Vorschriften eine Wohnung zu erschwinglichen Gebühren aus dem öffentlichen Wohnungsfonds erhalten. Kasachstan hat eine Reihe von Gesetzen und Verordnungen zu Wohnungsfragen erlassen. Das wichtigste Instrument der Regulierung im Bereich des Wohnungswesens ist das Gesetz von 1997 „Über die Wohnungsverhältnisse“ (im Weiteren - Gesetz über die Wohnungsverhältnisse). Seit seiner Verabschiedung wurde es mehrmals überarbeitet.

Die Wohnungspolitik des Landes zielt darauf ab, günstige Bedingungen für die Versorgung der Bevölkerung mit erschwinglichem Wohnraum zu schaffen. Der Wohnungsbau ist einer der vorrangigen Bereiche der kasachischen Entwicklungsstrategie bis 2030 (im Weiteren als Strategie 2030 bezeichnet). Um die Bezahlbarkeit von Wohnraum zu verbessern, hat die Regierung eine Reihe staatlicher Wohnungsbauprogramme sowie Programme zur finanziellen Unterstützung von Menschen mit niedrigem Einkommen entwickelt [1].

Im Einklang mit der Strategie wurden seit 2005 in Kasachstan Wohnungsbauprogramme verabschiedet, in denen verschiedene vorrangige Aufgaben festgelegt wurden. Dazu gehören staatliche zweijährige Wohnungsbauprogramme (separate Programme für 2005-2007, 2008-2010 und 2011-2014), das Regionalentwicklungsprogramm bis 2020 (das ein konkretes Ziel für den Bau von erschwinglichem Wohnraum enthält) sowie das Ende 2016 verabschiedete Wohnungsbauprogramm Nurly Zher, welches die jüngste Initiative der Regierung zur Lösung des Problems der wirtschaftlichen Zugänglichkeit von Wohnraum darstellt (im Weiteren "Nurly Zher" genannt). Es verbindet die Ziele des Wohnungswesens mit zwei weiteren Programmen, dem regionalen Entwicklungsprogramm bis 2020 und dem staatlichen Programm für Infrastrukturentwicklung „Nurly Zhol“ für 2015-2019 [3].

Das für die Verwaltung des Wohn- und Kommunalsektors zuständige Exekutivorgan ist das Ministerium für Investitionen und Entwicklung. Es ist verantwortlich für die Gestaltung und Umsetzung der Wohnungspolitik des Landes. Das Ministerium hat ein breites Spektrum an Aufgaben und Verantwortlichkeiten im Bereich des Wohnungsbaus. Eine Reihe von Entwicklungsaufgaben im Wohnungsbau wurden an die regionalen und

lokalen Behörden Kasachstans delegiert. Darüber hinaus hat die Regierung eine Reihe von Unternehmen gegründet, um den Wohnungsbau zu unterstützen. Zum Beispiel ist die Baiterek National Management Holding AG eine der Institutionen, die für die Erhöhung der Verfügbarkeit von Wohnraum durch ihre Tochtergesellschaften verantwortlich ist, indem sie der Bevölkerung Kredite gewährt, den Wohnungsbau garantiert und Hypothekendarlehen für die Bevölkerung subventioniert. Das im Jahr 2009 gegründete Kasachstan-Zentrum für Modernisierung und Entwicklung des Wohnungsbaus und der Stadtwerke ist dafür verantwortlich, die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbaus und der Stadtwerke durch Forschung und Ausbildung in Bezug auf Wohnen und kommunale Dienstleistungen zu unterstützen [6].

Tabelle 1: Die Dynamik der Inbetriebnahme von Wohngebäuden in der Republik Kasachstan

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991
Die Gesamtfläche der in Auftrag gegebenen Wohngebäude, tausend Quadratmeter.	5.793	6.067	5.858	6.716	6.290	6.627	6.758	8.303	8.779	8.618	7.869	6.130
Index des physischen Volumens der Gesamtfläche der in Auftrag gegebenen Wohngebäude, %	98,1	104,7	96,6	114,6	93,7	105,4	102,0	122,9	105,7	98,2	91,3	77,9

Fortsetzung

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Die Gesamtfläche der in Auftrag gegebenen Wohngebäude, tausend Quadratmeter.	5.046	3.856	2.322	1.663	1.407	1.344	1.132	1.105	1.218	1.506	1.552	2.111
Index des physischen Volumens der Gesamtfläche der in Auftrag gegebenen Wohngebäude, %	82,3	76,4	60,2	71,6	84,6	95,5	84,2	97,6	110,2	123,7	103,1	136,0

Fortsetzung

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Die Gesamtfläche der in Auftrag gegebenen Wohngebäude, tausend Quadratmeter.	2.591	4.992	6.245	6.679	6.848	6.403	6.409	6.531	6.742	6.844	7.516	8.940
Index des physischen Volumens der Gesamtfläche der in Auftrag gegebenen Wohngebäude, %	122,7	192,7	125,1	107,0	102,5	93,5	100,1	101,9	103,2	101,5	109,8	118,9

Ende

	2016	2017	2018
Die Gesamtfläche der in Auftrag gegebenen Wohngebäude, tausend Quadratmeter.	10.513	11.168	12.521
Index des physischen Volumens der Gesamtfläche der in Auftrag gegebenen Wohngebäude, %	117,6	106,2	112,1

Quelle: [6].

Da der institutionelle Rahmen für den Wohnungssektor nicht einheitlich ist und nationale, regionale und lokale Organisationen umfasst, die damit beauftragt sind, für bezahlbaren und angemessenen Wohnraum zu sorgen, ist es wichtig, eine wirksame Koordinierung zwischen verschiedenen Institutionen sicherzustellen,

insbesondere eine vertikale Koordinierung zwischen auf kommunaler und nationaler Ebene tätigen Organisationen.

In Tabelle 1 können wir die Dynamik der Inbetriebnahme von Wohngebäuden in der Republik Kasachstan betrachten. Seit der Unabhängigkeit von der Sowjetunion im Jahr 1991 ist der Wohnungsbau in Kasachstan deutlich zurückgegangen. Dies ist auf den Bruch der engen wirtschaftlichen Beziehungen des Landes zu anderen ehemaligen Sowjetrepubliken zurückzuführen. Auf die Zeit des niedrigen Wohnungsbaus folgte Mitte der 2000er Jahre ein starkes Wachstum. Dies ist im Wesentlichen auf die Lockerung der Hypothekarkreditregeln und die Verabschiedung mehrerer Wohnungsbauprogramme seit 2005 unter aktiver Beteiligung privater Bauträger und Einzelpersonen zurückzuführen. Infolge der globalen Wirtschafts- und Finanzkrise von 2008 ließ dieser Trend nach, doch die staatliche Unterstützung verhinderte einen vollständigen Stillstand der Wohnungsbauwirtschaft [3].

Staatliche Wohnungsbauprogramme und vor allem das Nurly Zher-Programm sollen die Verfügbarkeit des bezahlbaren Wohnraums für die Bevölkerung verbessern, indem bezahlbare Miet- und Eigentumswohnungen für die Mitglieder des Wohnungsbausparsystems gebaut und finanziert werden. Die positiven Ergebnisse der Umsetzung von Wohnungsbauprogrammen sind offensichtlich. Gleichzeitig herrscht in Kasachstan weiterhin Wohnungsnot und das Problem der Bezahlbarkeit von Wohnraum bleibt ungelöst. Das stetige Bevölkerungswachstum und die Abwanderung in die Städte als Teil des Urbanisierungsprozesses erfordern die Suche nach neuen innovativen Lösungen für das Problem des erschwinglichen Wohnens. Die Finanzierung des Wohnungsbaus gilt als vielversprechender Bereich des staatlichen Programms Nurly-Zher.

Das Programm zielt auf eine umfassende Lösung von Wohnungsproblemen in verschiedenen Bevölkerungsgruppen des Landes durch die Erfüllung von fünf Hauptaufgaben ab: (1) Bau von Mietwohnungen für sozial schwache Bevölkerungsgruppen, (2) Entwicklung des individuellen Wohnungsbaus, (3) Wohnungsbau für Teilnehmer am Wohnungsbausparsystem, (4) Förderung des Wohnungsbaus durch private Bauträger und (5) Verbesserung der Verfügbarkeit von Hypothekendarlehen. Die Schaffung eines Mietwohnungsbestands für sozial schwache Bevölkerungsgruppen wird als vielversprechendes Arbeitsfeld im Wohnungsbau anerkannt.

Die errichteten Mietwohnungen werden den Bürgern zur Verfügung gestellt, die bei den lokalen Exekutivorganen erfasst sind, in der Rangfolge, die in Übereinstimmung mit den aktuellen Wohnungsgesetzen der Republik Kasachstan definiert ist. Die Frage der Identifizierung von Zielgruppen zur Unterstützung von bezahlbarem Wohnraum durch die Regierung bedarf weiterer Diskussionen [4].

Heute zielt die öffentliche Wohnungspolitik hauptsächlich darauf ab, die Wohnungsprobleme mehrerer konkreter sozial empfindlicher Gruppen wie Militärangehörige oder Beamte anzugehen. Bevölkerungsgruppen, die dem unteren Segment der Mittelschicht angehören und diese Anforderungen nicht erfüllen, können sich keinen Wohnraum leisten, und angesichts des Mangels an einem entwickelten Mietwohnungsmarkt in Kasachstan hat diese große Bevölkerungsgruppe nur sehr eingeschränkten Zugang zu bezahlbarem angemessenem Wohnraum.

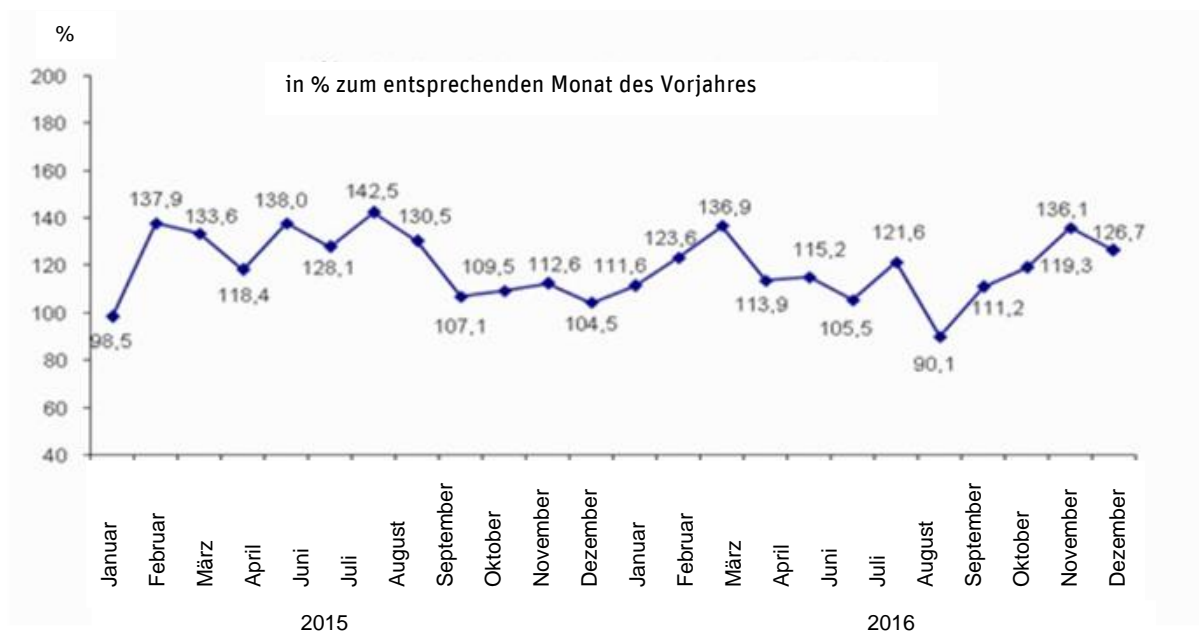
Der soziale Wohnungsbau in Kasachstan ist ein Teil des kommunalen (öffentlichen) Wohnungsbestands. Das Recht, ihn zu erhalten, ist nicht immer mit dem geringen Einkommen von Haushalten verknüpft. Die Zahl der Personen, die eine Wohnung aus dem staatlichen Wohnungsbestand beantragen, darunter die Personen mit relativ hohem Einkommen, nimmt zu. Ab 2018 wurden in den Wartelisten für Wohnraum der Exekutivorgane von Gebieten (Akimaten) 473.019 Antragsteller registriert, von denen 265.053 als sozial schwach einzustufen sind (einschließlich Waisenkinder und Veteranen des Großen Vaterländischen Krieges). Die gegenwärtige internationale Praxis zeigt, dass die Wirtschaftskrise von 2008 vielen ärmeren Haushalten und der Mittelschicht den Zugang zu Wohnraum unerschwinglich gemacht hat.

Wir haben eine Analyse der Inbetriebnahme des Wohnungsbestands in der Republik Kasachstan von 2016-2019 durchgeführt.

Von Januar bis Dezember 2016 wurden 829,6 Mrd. Tenge für den Wohnungsbau bereitgestellt (entspricht ca. 2,035 Mrd. Euro; Anmerkung der Redaktion), 6,7 % mehr als im Jahr 2015. Von der Gesamtzahl der Wohngebäude wurden 35.628 Einzelhäuser und 929 Mehrfamilienhäuser in Betrieb genommen.

Die durchschnittlichen tatsächlichen Baukosten pro 1 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern beliefen sich von Januar bis Dezember 2016 auf 121,3 Tsd. Tenge (entspricht ca. 298 Euro; Anm. d. Red.) und in den durch die Bevölkerung gebauten Wohnhäusern auf 76,6 Tsd. Tenge (entspricht ca. 188 Euro; Anm. d. Red.). Von Januar bis Dezember 2016 wurden 536,7 Tsd. Quadratmeter Mietwohnungen und 394,1 Tsd. Quadratmeter kreditfinanzierte Eigentumswohnungen in Betrieb genommen.

Diagramm 1: Indizes des Naturalvolumens der in Betrieb genommenen Gesamtfläche von Wohngebäuden 2015/2016



Quelle: [9].

Tabelle 2: Inbetriebnahme von Wohnungen im Jahr 2016

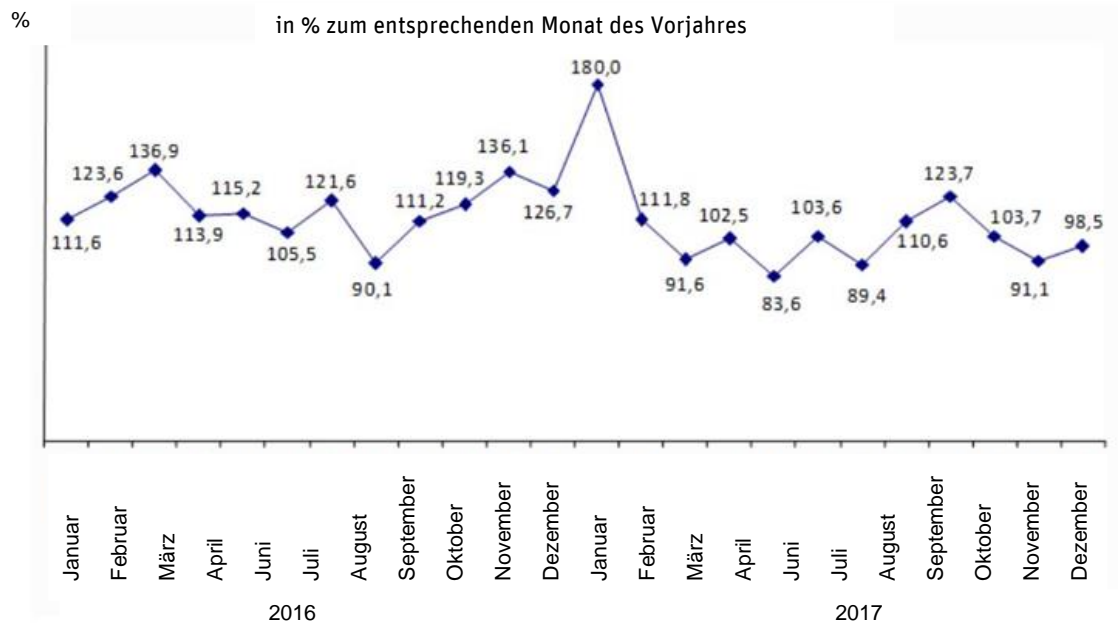
	Gesamtfläche, qm	In % zu 2015	Anteil am republikanischen Volumen der Inbetriebnahme, %	pro 1000 Einwohner	
				Gesamtfläche der Wohngebäude, qm	In % zum durchschnittlichen republikanischen Niveau
Republik Kasachstan	10.512.659	117,6	100,0	591,0	100,0
Akmola	364.815	129,3	3,5	493,2	83,4
Aktobe	616.644	115,0	5,9	734,4	124,3
Almaty	1.252.917	110,3	11,9	638,2	108,0
Atyrau	558.599	101,6	5,3	929,9	157,4
Westkasachstan	275.389	105,2	2,6	430,9	72,9
Zhambyl	318.181	108,8	3,0	285,8	48,4
Karaganda	340.821	106,3	3,2	246,2	41,7
Kostanay	194.724	78,2	1,9	220,9	37,4
Kyzylorda	543.696	116,8	5,2	706,7	119,6
Mangistau	708.621	109,9	6,7	1.117,1	189,0
Südkasachstan	529.568	119,0	5,0	185,1	31,3
Pavlodar	184.489	112,1	1,8	243,4	41,2
Nordkasachstan	164.256	117,0	1,6	289,9	49,1
Ostkasachstan	340.081	106,9	3,2	244,1	41,3
Stadt Astana	2.256.920	128,3	21,5	2.456,6	415,7
Stadt Almaty	1.862.938	135,6	17,7	1.078,7	182,5

Quelle: [9].

Von Januar bis Dezember 2017 wurden 979,8 Mrd. Tenge (entspricht ca. 2,4 Mrd. Euro; Anm. d. Red.) für den Wohnungsbau bereitgestellt, 11,6 % mehr als im Jahr 2016. Von der Gesamtzahl der Wohngebäude wurden 26.548 Einzelhäuser und 1.203 Mehrfamilienhäuser in Betrieb genommen.

Die durchschnittlichen tatsächlichen Baukosten pro 1 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern beliefen sich von Januar bis Dezember 2017 auf 109,2 Tsd. Tenge (entspricht ca. 268 Euro; Anm. d. Red.) und in den durch die Bevölkerung gebauten Wohnhäusern auf 75,7 Tsd. Tenge (entspricht ca. 186 Euro; Anm. d. Red.). Von Januar bis Dezember 2017 wurden 947,9 Tsd. Quadratmeter Mietwohnungen und 790,7 Tsd. Quadratmeter kreditfinanzierte Eigentumswohnungen in Betrieb genommen [5].

Diagramm 2: Indizes des Naturalvolumens der in Betrieb genommenen Gesamtfläche von Wohngebäuden



Quelle: [9].

Tabelle 3: Inbetriebnahme von Wohnungen im Jahr 2017

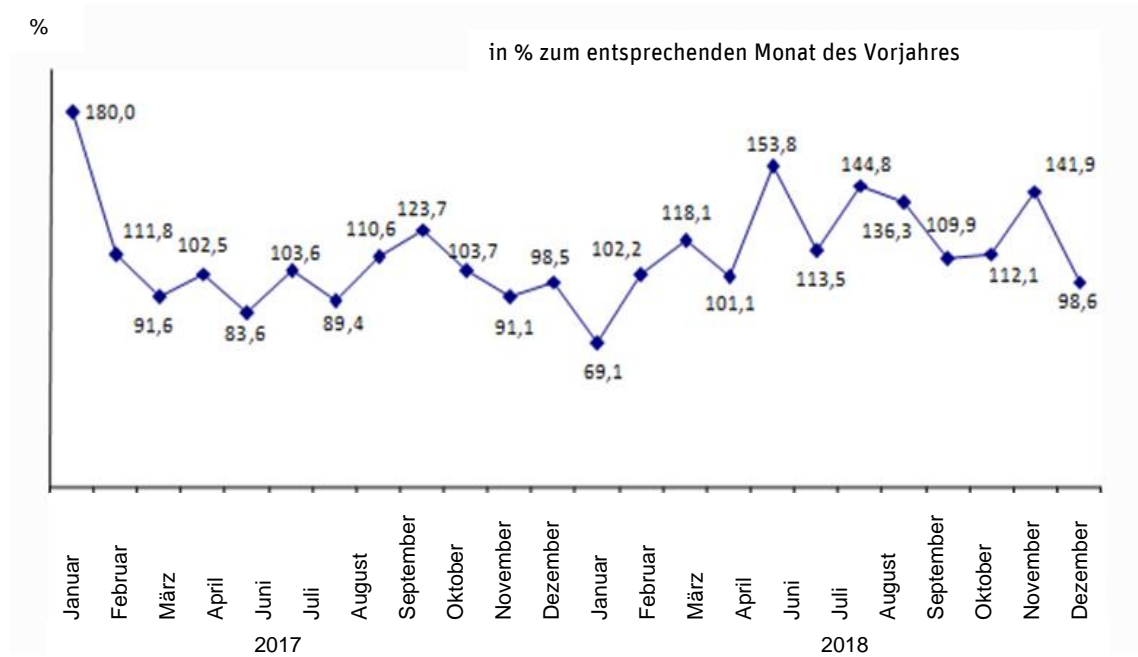
	Gesamtfläche, qm	In % zu 2016	Anteil am republikanischen Volumen der Inbetriebnahme, %.	pro 1000 Einwohner	
				Gesamtfläche der Wohngebäude, qm	In % zum durchschnittlichen republikanischen Niveau
Republik Kasachstan	11.167.967	106,2	100,0	619,5	100,0
Akmola	426.357	116,9	3,8	579,0	93,5
Aktobe	792.297	128,5	7,1	930,8	150,3
Almaty	646.059	51,6	5,8	323,1	52,2
Atyrau	624.145	111,7	5,6	1.017,3	164,2
Westkasachstan	392.207	142,4	3,5	609,1	98,3
Zhambyl	397.463	124,9	3,6	356,1	57,5
Karaganda	374.111	109,8	3,3	270,8	43,7
Kostanay	264.678	135,9	2,4	301,7	48,7
Kyzylorda	612.322	112,6	5,5	787,4	127,1
Mangistau	833.022	117,6	7,5	1.279,9	206,6
Südkasachstan	721.149	136,2	6,5	248,6	40,1
Pavlodar	242.026	131,2	2,2	320,2	51,7
Nordkasachstan	200.090	121,8	1,8	356,7	57,6
Ostkasachstan	380.049	111,8	3,4	274,1	44,2
Stadt Astana	2.359.666	104,6	21,1	2.357,0	380,5
Stadt Almaty	1.902.326	102,1	17,0	1.072,1	173,1

Quelle: [9].

Von Januar bis Dezember 2018 wurden 1.162 Mrd. Tenge (entspricht ca. 2,85 Mrd. Euro; Anm. d. Red.) für den Wohnungsbau bereitgestellt, 8,1 % mehr als im Jahr 2017. Von der Gesamtzahl der Wohngebäude wurden 37.376 Einzelhäuser und 1.237 Mehrfamilienhäuser in Betrieb genommen.

Es wurden 113,7 Tsd. Wohnungen gebaut, das sind 12,8 % mehr als im Jahr 2017. Die durchschnittlichen tatsächlichen Baukosten pro 1 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern beliefen sich von Januar bis Dezember 2018 auf 104,8 Tsd. Tenge (entspricht ca. 257 Euro; Anm. d. Red.) und in den durch die Bevölkerung gebauten Wohnhäusern auf 77,9 Tsd. Tenge (entspricht ca. 191 Euro; Anm. d. Red.).

Diagramm 3: Indizes des Naturalvolumens der in Betrieb genommenen Gesamtfläche von Wohngebäuden



Quelle: [9].

Tabelle 4: Inbetriebnahme von Wohnungen im Jahr 2018

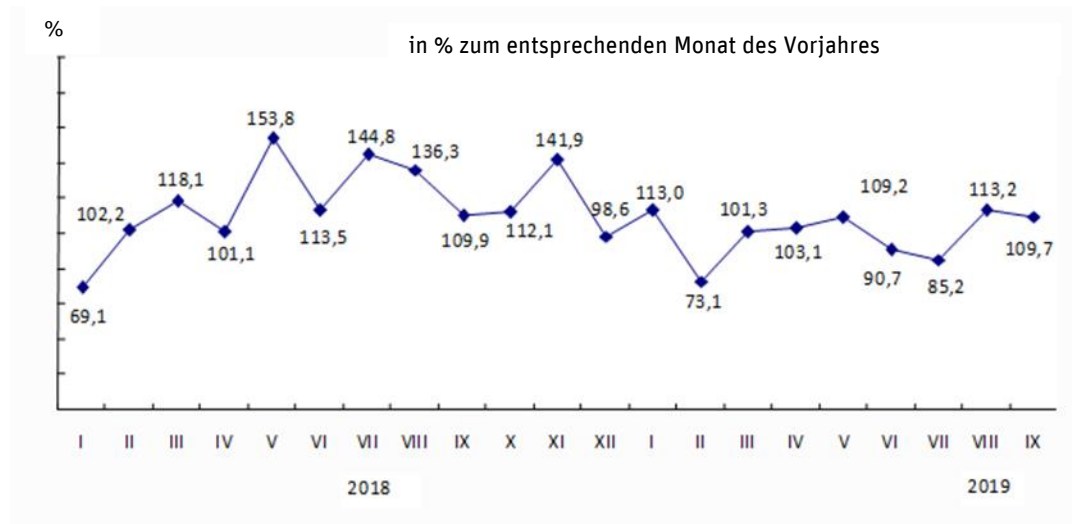
	Gesamtfläche, qm	In % zu 2017	Anteil am republikanischen Volumen der Inbetriebnahme, %.	pro 1000 Einwohner	
				Gesamtfläche der Wohngebäude, qm	in% des durchschnittlichen republikanischen Niveaus
Republik Kasachstan	12.521.149	112,1	100,0	685,5	100,0
Akmola	477.986	112,1	3,8	646,6	94,3
Aktobe	908.635	114,7	7,3	1052,5	153,5
Almaty	713.207	110,4	5,7	351,8	51,3
Atyrau	793.890	127,2	6,3	1266,6	184,8
Westkasachstan	432.225	110,2	3,4	665,6	97,1
Zhambyl	482.298	121,3	3,9	430,3	62,8
Karaganda	416.690	111,4	3,3	302,0	44,1
Kostanay	299.279	113,1	2,4	342,3	49,9
Kyzylorda	699.599	114,3	5,6	887,6	129,5
Mangistau	1.173.217	140,8	9,4	1754,9	256,0
Pavlodar	284.041	117,4	2,3	376,5	54,9
Nordkasachstan	218.113	109,0	1,7	391,7	57,1
Turkestan	387.796	121,7	3,1	196,1	28,6
Ostkasachstan	410.534	108,0	3,3	297,2	43,3
Stadt Astana	2.378.052	100,8	19,0	2264,0	330,3
Stadt Almaty	2.006.366	105,5	16,0	1098,3	160,2
Shymkent	439.221	109,1	3,5	447,4	65,3

Quelle: [9].

Von Januar bis September 2019 wurden 1.002,7 Mrd. Tenge (entspricht ca. 2,46 Mrd. Euro) für den Wohnungsbau bereitgestellt, 20,5 % mehr als von Januar bis September 2018. Von Januar bis September 2019 wurden 8.827,8 Tsd. Quadratmeter Gesamtfläche von Wohngebäuden in Betrieb genommen. Von der Gesamtzahl der Wohngebäude wurden 31.061 Einzelhäuser und 656 Mehrfamilienhäuser in Betrieb genommen. 76,5 Tsd. Wohnungen wurden von Organisationen aller Eigentumsformen gebaut.

Die durchschnittlichen tatsächlichen Baukosten pro 1 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern beliefen sich von Januar bis September 2019 auf 104,1 Tsd. Tenge (entspricht ca. 255 Euro; Anm. d. Red.) und in den durch die Bevölkerung gebauten Wohnhäusern auf 85,1 Tsd. Tenge (entspricht ca. 209 Euro; Anm. d. Red.).

Diagramm 4: Indizes des Naturalvolumens der in Betrieb genommenen Gesamtfläche von Wohngebäuden (Januar 2018 bis September 2019)



Quelle: [9].

Tabelle 5: Inbetriebnahme von Wohnungen im Jahr 2019 (Januar bis September)

	Gesamtfläche, qm	in % von Januar bis September 2017	Anteil am republikanischen Volumen der Inbetriebnahme, %	pro 1000 Einwohner	
				Gesamtfläche der Wohngebäude, qm	In % des durchschnittlichen republikanischen Niveaus
Republik Kasachstan	8.827.777	99,8	100,0	477,9	100
Akmola	403.964	102,5	4,6	547,4	114,5
Aktobe	538.536	109,0	6,1	616,6	129,0
Almaty	662.277	116,6	7,5	324,0	67,8
Atyrau	642.830	116,2	7,3	1008,5	211,0
Westkasachstan	352.807	104,7	4,0	539,5	112,9
Zhambyl	395.502	100,0	4,5	350,8	73,4
Karaganda	328.881	103,2	3,7	238,7	50,0
Kostanay	264.539	116,2	2,9	303,6	63,5
Kyzylorda	483.437	120,0	5,5	606,1	126,8
Mangistau	931.661	102,3	10,6	1360,3	284,6
Pavlodar	161.713	110,9	1,8	214,6	44,9
Nordkasachstan	99.450	116,4	1,1	179,9	37,6
Turkestan	423.945	130,3	4,8	212,4	44,4
Ostkasachstan	243.608	102,4	2,8	177,0	37,0
Stadt Nur-Sultan	1.208.649	65,9	13,7	1101,6	230,5
Stadt Almaty	1.364.921	102,8	15,5	728,6	152,5
Shymkent	321.057	112,6	3,6	315,6	66,0

Quelle: [9].

Gemäß Artikel 6 des Gesetzes über die Wohnungsverhältnisse wird die Wohnungsverwaltung unmittelbar vom Eigentümer oder über seine bestellten (gewählten) Organe durchgeführt. Die Wohnungseigentümer-

genossenschaft (nachstehend als WEG bezeichnet) ist eine gemeinnützige Organisation, die von den Eigentümern gegründet wird, um das gemeinsame Eigentum zu verwalten und zu pflegen. Das Gesetz verbietet der WEG nicht, mehr als ein Mehrfamilienhaus zu verwalten. Kasachstan wird von WEG dominiert, die mehrere Mehrfamilienhäuser verwalten. WEG sind an der Verwaltung und Instandhaltung von Mehrfamilienhäusern beteiligt, obwohl das Gesetz die Trennung dieser Funktionen und den Abschluss von Verträgen mit Dienstleistungsunternehmen für die Instandhaltung von Mehrfamilienhäusern vorschreibt. Es bestehen Probleme bei der Verwaltung, Wartung und Instandhaltung von Mehrfamilienhäusern, da die WEG, die in diesem Bereich dominiert, über kein professionell geschultes Personal für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verfügt [8].

Das System der Ausbildung professioneller Manager von Mehrfamilienhäusern befindet sich im Entwicklungsprozess. Wartungs- und Reparaturgebühren für gewöhnliches Eigentum reichen nicht aus, um alle notwendigen Tätigkeiten durchzuführen, um Mehrfamilienhäuser in gutem Zustand zu erhalten, zu reparieren und zu modernisieren. In der Praxis werden die Anforderungen des Gesetzes über die Wohnungsverhältnisse hinsichtlich der Entrichtung von Pflichtbeiträgen für die Sanierung von Wohneigentum in Mehrfamilienhäusern durch die Wohnungseigentümer nicht eingehalten. Die von der Regierung unterstützte Sanierung von Mehrfamilienhäusern erfolgt auf Kosten der verfügbaren staatlichen Haushaltsmittel und nicht auf der Grundlage von Marktmechanismen. Es gibt keine Kreditmechanismen für die Sanierung und Modernisierung von Wohngebäuden auf Beschluss der Wohnungseigentümer. Infolgedessen fehlt es an Mitteln, um Mehrfamilienhäuser in einwandfreiem Zustand zu erhalten und zu modernisieren.

Kasachstan liegt in rauen Klimazonen mit sehr kalten Wintern. Kasachstans Wohnungssektor ist der größte Verbraucher von Wärme und Strom im Land. Wohngebäude machen etwa 13,6 % des Stromverbrauchs und 40 % der Wärmeenergie aus. Der größte Teil des Wohnungsbestands des Landes besteht aus Wohngebäuden, die zwischen 1950 und 1985 gebaut wurden. Aufgrund ihres Alters und ihrer schlechten Instandhaltung sind sie nicht energieeffizient. Die geringe Energieeffizienz im Wohnungssektor ist auch auf die oben erwähnten Mängel bei der Verwaltung von Mehrfamilienhäusern zurückzuführen. Die meisten Mehrfamilienhäuser im Wohnungsbestand sind mit zentraler Wärme- und Stromversorgung ausgestattet [10].

Ein in großem Umfang durchgeführtes Energieaudit in den Jahren 2010-2017 ergab, dass der Verbrauch von Wärmeenergie in Mehrfamilienhäusern in Kasachstan jährlich 240 kW/m² beträgt und damit den Wärmeverbrauch in Ländern wie Schweden, Deutschland, Frankreich und England deutlich übertrifft. Energieeffizienz und Energieeinsparung werden von der kasachischen Regierung als eine der höchsten Prioritäten betrachtet.

Der politische Wille des Landes zur Steigerung der Energieeffizienz äußert sich in der Verabschiedung einer Reihe strategischer Dokumente durch die Regierung, insbesondere des Konzepts für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft und der Strategie für Kasachstan 2050, sowie von Programmen wie Nurly Zhol und des Plans der Nation „100 konkrete Schritte“, des Programms "Energieeinsparung 2020" usw. Ein Beispiel für die gesetzgeberische Unterstützung von Bemühungen zur Steigerung der Energieeffizienz und Energieeinsparung im Land ist das Gesetz über Energieeinsparung und Energieeffizienz (im Folgenden: Gesetz über Energieeffizienz), das 2012 als grundlegendes Dokument auf dem Gebiet der Energieeffizienz verabschiedet wurde.

Mit dem Energieeffizienzgesetz wurde das Konzept der thermischen Modernisierung eingeführt, mit dem die thermischen Eigenschaften von Gebäuden verbessert und deren Wärmeverlust verringert werden sollen. Dieses Gesetz legt eine Anforderung für die Angabe einer Energieeffizienzklasse im technischen Pass der errichteten Gebäudeanlage bei der Registrierung von Immobilienrechten fest. Die Energieeffizienzklasse bestehender Gebäude wird auf der Grundlage der Ergebnisse eines Energieaudits festgelegt. Kunden und Bauunternehmer werden ein starkes Interesse an Investitionen haben, wenn vor dem Bau die Energieeffizienzanforderungen (unter Angabe der Energieeffizienzklasse des Gebäudes) ermittelt werden. Die benannte Behörde muss jede Phase des Baus beaufsichtigen, um die Einhaltung dieser Anforderungen zu gewährleisten. Das Energieeffizienzgesetz enthält Bestimmungen über die Möglichkeit, Wohnungseigentümern bei der Bezah-

lung von Aktivitäten zur Gewährleistung der Energieeinsparung und zur Verbesserung der Energieeffizienz gemäß des Gesetzes über die Wohnungsverhältnisse zu unterstützen [8].

Es gibt auch eine Bestimmung zur differenzierten Bezahlung der verbrauchten Wärmeenergie zu Tarifen, die vom Vorhandensein oder Fehlen von Verbrauchszählern für Wärmeenergie abhängen. Fragen der Energieeffizienz fallen in die Zuständigkeit verschiedener staatlicher Stellen, insbesondere des Ausschusses für Bau- und Wohnungswesen sowie für kommunale Dienstleistungen und des Ausschusses für industrielle Entwicklung und Industriesicherheit des Ministeriums für Investitionen und Entwicklung der Republik Kasachstan. Diese öffentlichen Stellen sind zuständige Behörden in den Bereichen Architektur, Stadtplanung und Bau sowie in den Bereichen Energieeinsparung und Energieeffizienz [10].

Die internationale Gemeinschaft engagiert sich für die Verbesserung der Energieeffizienz in Kasachstan. Seit 2007 führt das Entwicklungsprogramm der Vereinten Nationen (im Folgenden: UNDP) mit Unterstützung der Regierung und anderer Geber Projekte zur Energieeffizienz und Energieeinsparung durch. Das UNDP unterstützte auch die Erarbeitung des Energieeffizienzgesetzes. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass sich die Fragen der Energieeffizienz von Wohngebäuden auf die Umsetzung der bereits festgelegten Prioritäten der Energieeffizienzpolitik der Regierung und die Weiterentwicklung des Rechtsrahmens zur Steigerung der Energieeffizienz bei der Verwaltung von Mehrfamilienhäusern beziehen [2].

Im Zusammenhang mit dem Übergang zur Marktwirtschaft nach der Unabhängigkeit hat sich Kasachstans Immobilienfinanzierungspolitik geändert. Es gab eine Verlagerung von der Verteilung des öffentlichen Wohnraums, als der Staat die Hauptfinanzierungsquelle war, hin zum Kauf von Wohnraum durch die Bevölkerung auf eigene Kosten. Im Jahr 1993 wurde mit dem Dekret des Ersten Präsidenten über die neue Wohnungspolitik im Rahmen des staatlichen Programms zur Reformierung des Wohnungssektors die neue Rolle des Staates im Wohnungssektor definiert. Das Programm umfasste die Verringerung der Rolle des Staates in diesem Sektor auf das Niveau der indirekten Verwaltung durch die Entwicklung eines Systems steuerlicher und wirtschaftlicher Instrumente und die Schaffung grundlegender Wohnungsmarktinstitutionen und deren gesetzliche Regelungen. Der Hypothekarkreditmechanismus wurde erstmals 1995 eingeführt und die Kreditbedingungen haben sich für die Bevölkerung als ungünstig erwiesen.

In den Jahren 1995 bis 2000 arbeitete die Regierung zusammen mit der Nationalbank der Republik Kasachstan (im Folgenden als NBK bezeichnet) an der Schaffung der für die Hypothekarkredite erforderlichen rechtlichen Rahmenbedingungen und Infrastruktur. Im Jahr 2000 wurde das Gesetz über das Wohnungsbausparen verabschiedet und die Kasachische Hypothekengesellschaft (im Folgenden: KHG) gegründet. Die KHG wurde mit der Refinanzierung von Banken durch die Ausgabe von Hypothekenanleihen beauftragt, um die wirtschaftliche Erschwinglichkeit von Wohnraum für die Bevölkerung zu erhöhen. Dieser Mechanismus zielt darauf ab, die rasche Rückgabe von Kreditmitteln zu gewährleisten und das Liquiditätsproblem von Finanzinstituten zu lösen, die an Hypothekarkrediten beteiligt sind. KHG ist die führende Organisation, die die Realisierung der öffentlichen Wohnungsbauprogramme gewährleistet. Die erste Phase der Entstehung des Hypothekenmarktes liegt im Jahr 2001; dennoch blieben die Hypothekarkredite für die meisten Haushalte weiterhin unzugänglich [3].

Die Regierung hat ein staatliches Programm für 2005 bis 2007 ausgearbeitet, das auf den Bau von erschwinglichem Wohnraum und den anschließenden Verkauf an einkommensschwache und sozial geschützte Kategorien von Personen zu günstigen Hypothekenzinsen abzielt. Durch diese Maßnahme konnte eine hohe Aktivität im Bausektor erreicht werden. Die tiefgreifenden Auswirkungen der globalen Krise auf den Hypothekenmarkt haben zur Schließung einer großen Anzahl von Bauprojekten geführt. Um die Situation zu stabilisieren und den Bürgern zu helfen, deren Investitionen in eingefrorene Bauprojekte getätigt wurden, investierte die Regierung Finanzmitteln in großem Umfang, um den Abschluss von Projekten zu erleichtern, refinanzierte Hypothekendarlehen in Fremdwährungen über zweitrangige Banken und ergriff eine Reihe von Maßnahmen, um die sozioökonomische Stabilität zu gewährleisten, einschließlich der Abwertung der Landeswährung.

In den Jahren 2011 bis 2014 kam es zu einer langsamen Erholung des Hypothekenmarktes sowie des Wohnungsmarktes. Ende 2014 war Kasachstan erneut von einer Finanzkrise betroffen, worauf die Landeswährung wiederum abgewertet wurde. Die jüngste Krise führte zu einem deutlichen Nachfragerückgang auf dem Immobilienmarkt und zu einem starken Rückgang des Volumens bei Hypothekarkrediten und Immobilienfinanzierungen [7].

Die Regierung hat verschiedene Mechanismen eingerichtet, um einen besseren Zugang zu Immobilienfinanzierungen und bessere Kreditbedingungen zu gewährleisten. Ein großer Teil der staatlichen Haushaltsmittel wird in den Wohnungsbau investiert, jedoch entspricht dies weniger als 10 % des Gesamtfinanzierungsbeitrags für den Wohnungsbau. Die Regierung hat verschiedene Regierungsprogramme umgesetzt, um den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu gewährleisten. Trotz der Erfolge dieser staatlichen Wohnungsbauprogramme ist der Wohnungsbau für die meisten Haushalte nach wie vor unzugänglich.

Nach Angaben des Wirtschaftsministeriums können sich rund 71,4 % der Erwerbstätigen den Kauf von Wohnraum zu Marktbedingungen nicht leisten. Gleichzeitig wächst die Zahl der in den Wartelisten eingetragenen Wohnungssuchender. Derzeit sind langfristige Investitionen in die Wirtschaft nicht auf die Finanzierung des Wohnungssektors ausgerichtet. Ausländische und private Investitionen werden kurzfristig getätigt. Darüber hinaus fehlt es an Liquiditätsquellen in der Landeswährung. Kreditinstitute sind nach wie vor der wichtigste Kanal zur Stimulierung von Finanzinvestitionen in die Wirtschaft. Gleichzeitig stammen 69 % der Finanzierungen aus dem Bankensektor aus Einlagen von Einzelpersonen und Unternehmen, davon etwa 50 % in Fremdwährung. Darüber hinaus dient der Wertpapiermarkt des Landes nicht als Kanal für die Gewinnung langfristiger Finanzierungen aus geliehenen Fonds, während der heimische Wertpapiermarkt noch weitere Entwicklung benötigt. Es besteht ein akuter Mangel an institutionellen Anlegern für langfristige Vermögenswerte. Teilweise aus diesem Grund entwickelt das Land praktisch keinen Markt für Hypothekenscheine [6].

Laut dem Doing Business 2017 der Weltbank liegt Kasachstan in Bezug auf die Bedingungen, die der unternehmerischen Tätigkeit förderlich sind, auf dem 35. Platz. In Bezug auf die „Erlangung von Baugenehmigungen“ belegte Kasachstan den 22. Platz und erreichte unter den Ländern der ehemaligen UdSSR den dritten Platz (Estland und Litauen belegen den 9. bzw. 16. Platz). Allerdings rangiert das Land bei der „Verfügbarkeit der Stromversorgung“ nur auf Platz 75, was auf die Notwendigkeit hindeuten könnte, die Attraktivität der Elektrizitätswirtschaft für in- und ausländische Investoren zu erhöhen [11].

Kasachstans Wohnungssektor ist durch geringen Wettbewerb, hohe administrative Barrieren, hohe Risiken und ein geringes Maß an Kredittransparenz sowie die Abhängigkeit von Direktinvestitionen der Bevölkerung gekennzeichnet. Die öffentlichen Wohnungsbauprogramme konzentrieren sich hauptsächlich auf die Verbesserung der wirtschaftlichen Erschwinglichkeit von Wohnraum in städtischen Gebieten. Das neue Nurly-Zher-Wohnungsbauprogramm zielt darauf ab, von der Haushaltsfinanzierung des Wohnungsbaus zu haushaltsunabhängiger Finanzierung überzugehen.

Die Regierung erkennt dabei die Mikrofinanzbranche als ein wichtiges Element der Entwicklung an. Derzeit werden die Aktivitäten von Mikrofinanzorganisationen von der Nationalbank der RK überwacht, weshalb sie verpflichtet sind, ihre Zulassung einzuholen. Aktuell werden Mikrofinanzierungen hauptsächlich zur Kreditvergabe an Unternehmen in privaten landwirtschaftlichen Betrieben und zur Renovierung von Wohnraum verwendet, um ihre Energieeffizienz zu verbessern. Die von Mikrofinanzorganisationen gewährten Kreditbeträge sind jedoch begrenzt [5].

Kasachstan verzeichnete nach seiner Unabhängigkeit einen Bevölkerungsrückgang, insbesondere in städtischen Gebieten. Seit 2001 hat die städtische Bevölkerung jedoch zugenommen. Das Wirtschaftswachstum in Großstädten und regionalen Zentren hat Menschen aus ländlichen Gebieten und kleinen und mittleren Städten angezogen, die nach besseren Beschäftigungsbedingungen und höheren Einkommen suchen. Dieser Umstand führte zu einem raschen Bevölkerungswachstum in den Städten Almaty, Shymkent und Astana und führte wiederum zur Entstehung städtischer Ballungsräume. Im Jahr 2016 erreichte der Urbanisierungsgrad in Kasachstan 57 %; dieser Vorgang wird jedoch weiterhin als langsam angesehen. Kasachstan strebt an, den

Anteil der Stadtbevölkerung bis 2050 auf 70 % zu erhöhen um eines der 30 am weitesten entwickelten Länder zu werden.

Städte sind die treibende Kraft hinter dem Wirtschaftswachstum in Kasachstan, und es besteht dringender Bedarf an einer effektiveren und nachhaltigeren Stadtentwicklungspolitik bei der Urbanisierung. Die Regierung sollte Urbanisierungsfragen wie die Erschwinglichkeit von Wohnraum, schlechte Wohnverhältnisse und zersiedelten Städten in Übereinstimmung mit Schlüsseldokumenten wie dem Neuen Programm der Stadtentwicklung, Zielen des nachhaltigen Wachstums (im Folgenden: ZNW) und der Genfer Charta der Vereinten Nationen für nachhaltige Wohnungswirtschaft behandeln. Kasachstan muss auch in die Qualität der Urbanisierung investieren, wie aus einer von der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung veröffentlichten Überprüfung der Stadtpolitik hervorgeht [12], um die in der Strategie für Kasachstan 2050 festgelegten Entwicklungsziele zu erreichen [1].

Literatur

1. Botschaft des ersten Präsidenten der Republik Kasachstan – Führer der Nation N. A. Nazarbaev an das Volk Kasachstans, Strategie „Kasachstan – 2050“.
2. Bely A.V. (2014). Das Zusammenspiel der Parteien ist eine notwendige Grundlage für eine energieeffiziente Modernisierung von Mehrfamilienhäusern. Entwicklungsprogramm der Vereinten Nationen in Kasachstan, Ministerium für Volkswirtschaft der Republik Kasachstan, Astana.
3. Republik Kasachstan, Statistisches Komitee des Ministeriums für Volkswirtschaft (2018). Statistisches Jahrbuch Kasachstan in Zahlen.
4. Republik Kasachstan, Statistisches Komitee des Ministeriums für Volkswirtschaft. <https://economy.gov.kz/ru>.
5. Statistische Zusammenstellung „Über den Wohnungsbestand der Republik Kasachstan im Jahr 2016“, Astana.
6. Republik Kasachstan, Statistisches Komitee des Ministeriums für Volkswirtschaft (2016). Statistische Übersicht „Investitions- und Bautätigkeiten in der Republik Kasachstan 2011-2015“, Astana.
7. Republik Kasachstan, Statistisches Komitee des Ministeriums für Volkswirtschaft (2016). Statistische Sammlung "Wohnung und Versorgungsunternehmen, 2009-2018", Astana.
8. Republik Kasachstan, Statistisches Komitee des Ministeriums für Volkswirtschaft (2017). Statistische Zusammenstellung „Über den Wohnungsbestand der Republik Kasachstan im Jahr 2016“, Astana.
9. Republik Kasachstan, Agentur der Republik Kasachstan für Statistik (offizielle Daten von 2015-2019).
10. Tukhtamisheva A., Adilova D., Bliūdžius Raimondas Energy efficiency in Kazakhstan as a measure of transition to a green economy. Kasachischer Anzeiger der Dachakademie für Architektur und Bauwesen. 2019. Ausgabe 2019-4(74): Baukonstruktionen und Materialien. S. 271-276. — Zugang: [http://www.kazgasa.kz/upload/userfiles/files/%D0%92%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%BD%D0%B8%D0%BA-2019-4\(74\).pdf](http://www.kazgasa.kz/upload/userfiles/files/%D0%92%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%BD%D0%B8%D0%BA-2019-4(74).pdf)
11. World Bank Group (2017): Doing Business. Comparing Business Regulation for Domestic Firms in 190 Economies 2017. Equal Opportunity for All. A World Bank Group Flagship Report. Washington D. C.

12. OECD – Organisation for Economic Cooperation and Development (2017): OECD Urban Policy Reviews: Kazakhstan. - OECD Urban Policy Reviews, Paris.

СИСТЕМА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ В УЗБЕКИСТАНЕ

Равшан И. Нурымбетов, Азамат Т. Хасанов, Азиз С. Зикриеев

Первая публикация: Нурымбетов Р. И., Хасанов Т. А., Зикриеев А. С. Система жилищно-коммунального обслуживания в Узбекистане // Бюллетень науки и практики. 2019. Т. 5. №5. С. 358-364.

<https://doi.org/10.33619/2414-2948/42/48>.

Аннотация. Рассматриваются особенности жилищно-коммунального хозяйства Узбекистана. Это важная часть территориальной инфраструктуры, которая влияет на качество жизни населения и уровень общества. Также авторами были проанализированы проведенные реформы в жилищном хозяйстве Узбекистана. Представлены данные по современному состоянию жилищного хозяйствования. В заключении авторы дают рекомендации по дальнейшему направлению работ в данной сфере.

Ключевые слова: жилищно-коммунальная сфера, жилищный фонд, управление жилищным хозяйством.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) состоит из ряда компонентов, входящих в многоотраслевой комплекс, который включает в себя содержание жилищного фонда и многопрофильную инженерную инфраструктуру, поставку услуг, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, уборку, вывоз и утилизацию бытовых отходов, благоустройство и озеленение территорий [6, 7]. Важнейшей особенностью жилищно-коммунальной сферы является высокая социальная значимость, от ее эффективного функционирования зависят качество жизни всех слоев населения и социальный климат в обществе [1].

За годы независимости в Республике Узбекистан осуществлены значительные преобразования, направленные на формирование полноценного рынка коммунальных услуг.

Последовательная реализация структурных реформ в соответствии с созданной прочной нормативно-правовой базой позволила обеспечить принципиально новую систему управления жилищным фондом и его эксплуатации [5].

Во времена бывшего советского союза расходы на ЖКХ осуществлялись созданием благоприятных условий для развития отраслей производственной сферы. Основная часть расходов жилого фонда и коммунальной инфраструктуры покрывались промышленными предприятиями и финансировались за счет государственного бюджета [3].

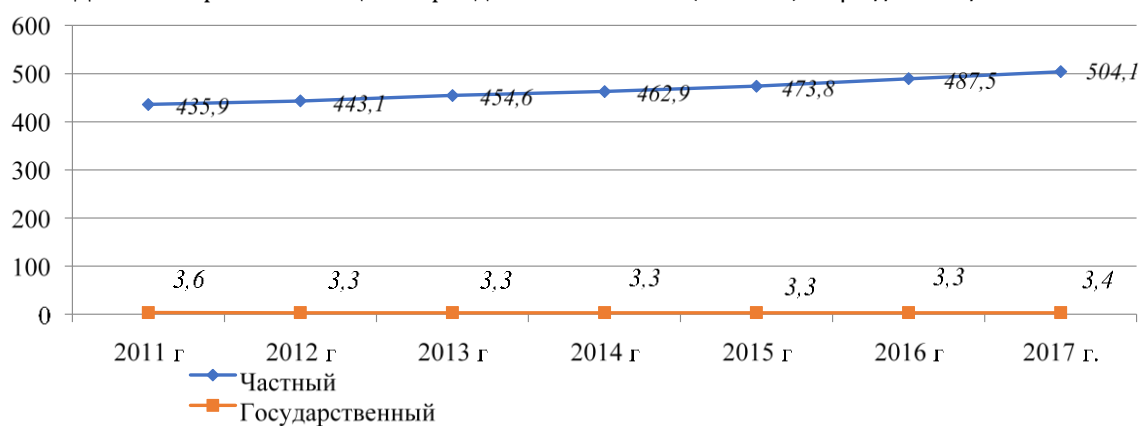
Это позволяло устанавливать низкие тарифы для населения, которые покрывались не более 5% расходов на содержание ЖКХ. В том числе расходы по обеспечению содержания, сохранности и ремонта жилищного фонда, которые осуществлялись жилищноэксплуатационными конторами (ЖЭК).

После распада союза в силу сложностей переходного периода бюджетных средств на поддержание и развитие ЖКХ выдержалось мало. Это привело к замедлению обновления основных фондов, росту аварийности, снижению качества услуг. А также, система по обеспечению содержания, сохранности и ремонта жилищного фонда перешло к полномочиям вновь созданной, в 1999 г в Узбекистане, товариществам собственников жилья (ТСЖ) (с 2006 г товариществам частных собственников жилья — ТЧСЖ) [6].

В соответствии принятым законом, ТЧСЖ представляет собой объединение частных собственников жилых помещений в одном или нескольких компактно расположенных многоквартирных домах, объединенных общим земельным участком с элементами благоустройства, которые создается по инициативе частных собственников жилых помещений, является некоммерческой организацией и действует на основе самоуправления в соответствии со своим уставом [1].

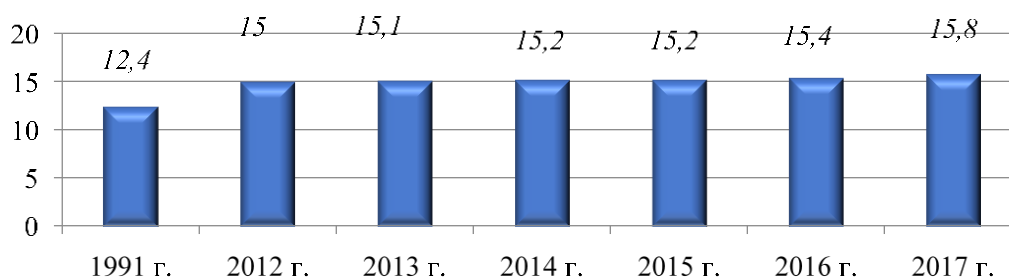
В настоящее время жилищный фонд Узбекистана составляет 507,5 млн. м² (по состоянию на 1 января 2018 г), из них частный жилищный фонд — 504,1 млн. м² (99,3%), государственный жилищный фонд — 3,4 млн. м² (0,7%) (Рисунок 1).

Рисунок 1. Динамика роста жилищного фонда в Узбекистане (млн. м²) <https://stat.uz/ru>



Расширяются масштабы строительства и реконструкции жилья, прежде всего на основе ипотечного кредитования, что способствовало доведению уровня обеспеченности жильем на душу населения в среднем до 15,8 м² против 12,4 м² в 1991 г при существенном демографическом росте за этот период (Рисунок 2).

Рисунок 2. Средняя площадь жилья на одного человека (м²) <https://stat.uz/ru>



А также, в республике функционируют 4787 ТЧСЖ и 352 управляющих компаний (по состоянию на 1 января 2018 г) по управлению более 32400 частных жилых зданий. Кроме этого, каждое товарищество обслуживает в среднем по 6 многоквартирных домов (Таблица 1) [11].

Таблица 1. КОЛИЧЕСТВО ТЧСЖ И УПРАВЛЯЮЩИМИ ИМИ ДОМОВ (<http://tashteplocentral.uz/>)

<i>Количество ТЧСЖ</i>	<i>Годы</i>		
	<i>2006</i>	<i>2010</i>	<i>2017</i>
Количество ТЧСЖ	2188	4751	4787
Количество домов, управляющими ими	26548	28792	более 32400

Для повышения уровня обеспеченности населения коммунальными услугами принимаются меры по развитию и модернизации систем водоснабжения, канализации и теплоснабжения путем направления государственных централизованных капитальных вложений и привлечения иностранных инвестиций, предоставляемых международными финансовыми организациями [2, 3].

Вместе с тем анализ состояния жилищно-коммунальной сферы выявил ряд проблемных вопросов, которые требуют безотлагательного решения.

Органы исполнительной власти на местах слабо координируют деятельность организаций сферы жилищно-коммунального обслуживания. Отсутствует комплексный подход в управлении и эксплуатации жилищным фондом, что сдерживает совершенствование системы гарантированного обеспечения населения качественными коммунальными услугами и вызывает справедливые нарекания собственников жилья.

Не налажен действенный контроль за обеспечением сохранности жилищного фонда, зачастую нарушаются установленные требования по его технической эксплуатации и безопасного проживания в нем населения. Остается недостаточным уровень обеспечения населения качественной питьевой водой и централизованным теплоснабжением.

Кроме того, существующие проблемы, такие как низкая эффективность использования имеющихся в инфраструктуре мощностей и ресурсов, недостаточные стимулы к эффективной работе и слабый менеджмент деятельности ЖКХ требуют принятия существующих мер. В противном случае, данные проблемы могут негативно влиять к экономическому росту, обеспечению благосостояния населения, а также улучшению предпринимательского и инвестиционного климата и достижения макроэкономической стабильности страны.

В целях совершенствования системы управления и эксплуатации жилищным фондом на основе четко сопряженной технологической цепочки взаимодействия с организациями сферы жилищно-коммунального обслуживания, формирования эффективной системы технического контроля сохранности домов, кардинального улучшения обеспеченности населения качественными жилищно-коммунальными услугами, а также обеспечения устойчивой деятельности товариществ частных собственников жилья, приняты Указ «О мерах по дальнейшему совершенствованию управления системой жилищно-коммунального обслуживания» и постановление Президента Республики Узбекистан «Об организации деятельности Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан».

Указом образовано Министерство жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан с созданием в его структуре Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Каракалпакстан, управлений жилищно-коммунального обслуживания областей, Главного управления жилищно-коммунального обслуживания города Ташкента с отделами в районах (городах). Основными задачами и направлениями деятельности министерства как органа государственного управления определены:

- проведение единой государственной политики и межотраслевой координации в сфере жилищно-коммунального обслуживания;

- обеспечение реализации государственных программ по строительству доступных домов, осуществление функций заказчика по строительству указанных домов и объектов водоснабжения, канализации, теплоснабжения, организация сноса ветхого и аварийного жилья;
- координация деятельности товариществ частных собственников жилья, осуществление контроля за соблюдением требований по содержанию, эксплуатации и определению эксплуатационных затрат жилищного фонда, правил и норм технической эксплуатации многоквартирных домов, содержание прилегающей территории многоквартирных домов в соответствии с санитарными нормами, правилами и гигиеническими нормативами;
- разработка и организация качественного выполнения программ по развитию, модернизации и реконструкции объектов водоснабжения и канализации, систем теплоснабжения в увязке со схемами развития и генеральными планами населенных пунктов, обеспечение координации и управления деятельностью организаций данной сферы;
- внедрение в систему жилищно-коммунального обслуживания ресурсо- и энергосберегающих технологий и оборудования, включая оснащение объектов жилищно-коммунального хозяйства современными измерительными приборами учета, широкое применение современных и качественных отечественных строительных материалов, изделий, обеспечивающих снижение себестоимости строительно-монтажных работ;
- выработка предложений по совершенствованию нормативно-правовой базы в сфере жилищно-коммунального обслуживания, разработка и внедрение с учетом передового опыта развитых зарубежных стран современных форм и методов жилищно-коммунального обслуживания;
- формирование по согласованию с Министерством финансов Республики Узбекистан тарифной политики на оказание услуг по водоснабжению, канализации, теплоснабжению, реализацию комплексных мероприятий по укреплению экономической устойчивости организаций сферы жилищно-коммунального обслуживания;
- внесение предложений по подготовке кадров для сферы жилищно-коммунального обслуживания, организация переподготовки и повышения квалификации кадров, в том числе путем проведения учебных стажировок за рубежом,
- внедрение современных информационно-коммуникационных технологий, программных продуктов, ведомственных информационных систем и баз данных.

А также, в структуре министерства образована Инспекция по контролю в сфере эксплуатации жилищного фонда с территориальными инспекциями в Республике Каракалпакстан, областях и городе Ташкенте.

Важно отметить, что указом предусмотрено создание в министерстве Фонда развития жилищно-коммунального хозяйства с целевым направлением его средств, в первую очередь, на строительство, капитальный и текущий ремонт доступного многоквартирного жилищного фонда, объектов водоснабжения, канализации и теплоснабжения, оснащение специальной техникой, оборудованием, машинами и механизмами, а также другие цели. Источниками фонда являются кредиты, привлекаемые на развитие жилищно-коммунального хозяйства, в том числе льготные кредиты международных финансовых институтов и банков, средства, поступающие от штрафов, налагаемых Инспекцией по контролю в сфере эксплуатации многоквартирного жилищного фонда,

специальную надбавку к тарифам на услуги питьевого водоснабжения, устанавливаемую Советом Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятами областей и города Ташкента по согласованию с территориальными финансовыми органами, а также другие источники, не запрещенные законодательством.

Министерству жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан совместно с Советом Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятами областей и города Ташкента обеспечить открытие в обслуживающих банках организациям водоснабжения специального счета для аккумулирования средств специальной надбавки к тарифам на услуги питьевого водоснабжения, с направлением средств в Фонд развития жилищно-коммунального обслуживания Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан.

Вместе с тем указом предусмотрено создание при Министерстве жилищнокоммунального обслуживания Республики Каракалпакстан, управлений жилищнокоммунального обслуживания хокимиятов областей и Главного управления жилищнокоммунального обслуживания города Ташкента государственных унитарных предприятий «Ремонтно-восстановительная служба» с городскими и районными филиалами. На создаваемые унитарные предприятия возложены задачи системной организации эксплуатации и содержания многоквартирного жилищного фонда и прилегающих территорий на договорной основе с товариществами частных собственников жилья или с собственниками жилых и нежилых помещений, своевременная и качественная подготовка многоквартирного жилищного фонда к сезонной эксплуатации, проведение капитального и текущего ремонта многоквартирного жилищного фонда и благоустройства прилегающей территории.

В заключении необходимо отметить, что реализация указа и постановления Президента Республики Узбекистан позволит обеспечить:

- проведение необходимых структурных преобразований в целях формирования единой системы государственного управления жилищно-коммунальной сферой для кардинального повышения доступности и качества жилищно-коммунальных услуг;
- повышение ответственности всех звеньев управления на республиканском и местном уровне за эффективное взаимодействие в вопросах управления и эксплуатации объектами жилищно-коммунального обслуживания и инженерной инфраструктуры в целях гарантированного обеспечения потребителей качественными коммунальными услугами;
- осуществление комплекса мероприятий, обеспечивающих целенаправленное и надежное инвестирование финансовых средств в реализацию государственных целевых программ в сфере строительства доступного жилья, реконструкции многоквартирных домов, строительства и реконструкции объектов водоснабжения, канализации и теплоснабжения;
- осуществление контроля за соблюдением правил содержания и эксплуатации многоквартирного жилищного фонда и недопущением самовольной перепланировки помещений собственниками недвижимого имущества;
- обеспечение качественной эксплуатации и проведения ремонтно-восстановительных работ в многоквартирном жилищном фонде;
- внедрение современных информационно-коммуникационных технологий в сферу управления системой жилищно-коммунального обслуживания;
- повышение уровня обеспеченности населения своевременными качественными коммунальными услугами.

Кроме того, для решения вопросов, связанных с улучшением деятельности ТЧСЖ, оказания услуг со стороны управляющих организаций и увеличения их количества для создания конкурирующей среды необходимо уделять внимание правительства по привлечению частных средств в качестве внутренних инвестиции в данную сферу.

В свою очередь, это требуют совершенствования законодательства и разработка действенных механизмов (организационных, финансовых и т.п.) способствующих привлечению внутренних инвестиций.

Источники:

1. Закон Республики Узбекистан «О товариществах частных собственников жилья». 12.04.2006. www.lex.uz.
2. Указ Президента Республики Узбекистан «О мерах по дальнейшему совершенствованию управления системой жилищно-коммунального обслуживания». 18.04.2017. www.lex.uz.
3. Постановление Президента Республики Узбекистан «Об организации деятельности Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан». 24.04.2017. www.lex.uz.
4. Статистические данные Государственного Статистического комитета Республики Узбекистан. 2018. <https://stat.uz/ru>.
5. Информация Министерства жилищно-коммунального обслуживания Республики Узбекистан. 2018. <http://tashtepocentral.uz/>.

Список литературы:

1. Poteete A. R., Janssen M. A., Ostrom E. Working together: collective action, the commons, and multiple methods in practice. Princeton University Press, 2010.
2. Nahrath S. et al. Le rôle des institutions de gestion communautaire de ressources dans les politiques environnementales et d'aménagement du territoire en Suisse // Nature, Science, Société (NSS). 2012. V. 20. №. 1. P. 39-51.
3. Paris D. Action publique et projet métropolitain. Editions L'Harmattan, 2006.
4. Кирсанов С. А. Зарубежный опыт управления многоквартирными домами // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. 2011. №. 10. С. 12-23.
5. Khasanov T. A. Housing fund as an object of management. T. 2017.
6. Nurimbetov R. I., Davletov I. Kh., Khasanov T. A. Improvement of the housing construction management system in Uzbekistan // International Scientific Journal Theoretical & Applied Science. 2018. Philadelphia, USA.

7. Nurimbetov, R. I., Khasanov, T. A., & Sultanov, A. S. (2019). Improvement of the management system of housing and communal services in Uzbekistan. *ISJ Theoretical & Applied Science*, 03 (71), 66-71. DOI: 10.15863/TAS.2019.03.71.9.

System der kommunalen Wohnungsdienstleistungen in Usbekistan

Ravshan I. Nurimbetov, Azamat T. Hasanov, Aziz S. Zikriev

Erstveröffentlichung: Nurimbetov R. I., Hasanov T. A., Zikriev A. S. Das System der Wohn- und Kommunal-dienste in Usbekistan // Bulletin of Science and Practice. 2019. T. 5. Nr.5. S. 358-364.
<https://doi.org/10.33619/2414-2948/42/48>. (russischsprachig)

Redaktionelle Anpassungen: Dr. Heike Schröder (InWIS GmbH), Larissa Schreckenbach (Initiative Wohnungswirtschaft Osteuropa IWO e. V.)

Abstrakt: In dem Artikel werden die Besonderheiten der kommunalen Dienstleistungen im Wohnungsbereich Usbekistans beleuchtet. Diese sind ein wichtiger Teil der territorialen Infrastruktur, die sich auf die Lebensqualität der Bevölkerung und den Entwicklungsstand der Gesellschaft auswirkt. Es werden Daten über die aktuelle Situation der Wohnungswirtschaft präsentiert. Die Autoren analysieren auch die bisherigen Reformen im usbekischen Wohnungssektor. Schließlich geben sie Empfehlungen für die weitere Arbeit in diesem Bereich.

Stichworte: Wohnungs- und Kommunalwesen, Wohnungsbestand, Verwaltung der Wohnungswirtschaft.

Die Wohnungs- und Kommunalwirtschaft bildet einen multisektoralen Komplex, der aus einer Reihe von Komponenten besteht. Dazu zählen die Instandhaltung des Wohnungsbestands, die komplexe technische Infrastruktur, die Erbringung von Dienstleistungen, die Wärmeversorgung, die Strom- und Gasversorgung, die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, die Reinigung, Beseitigung und Entsorgung von Hausmüll sowie die Gestaltung und Begrünung der Hausgrundstücke [6, 7]. Das wichtigste Merkmal des Wohnungs- und Kommunalwesens ist seine große soziale Bedeutung: Die Lebensqualität aller Bevölkerungsschichten und das soziale Klima in der Gesellschaft hängen wesentlich von seiner effektiven Funktion ab [1].

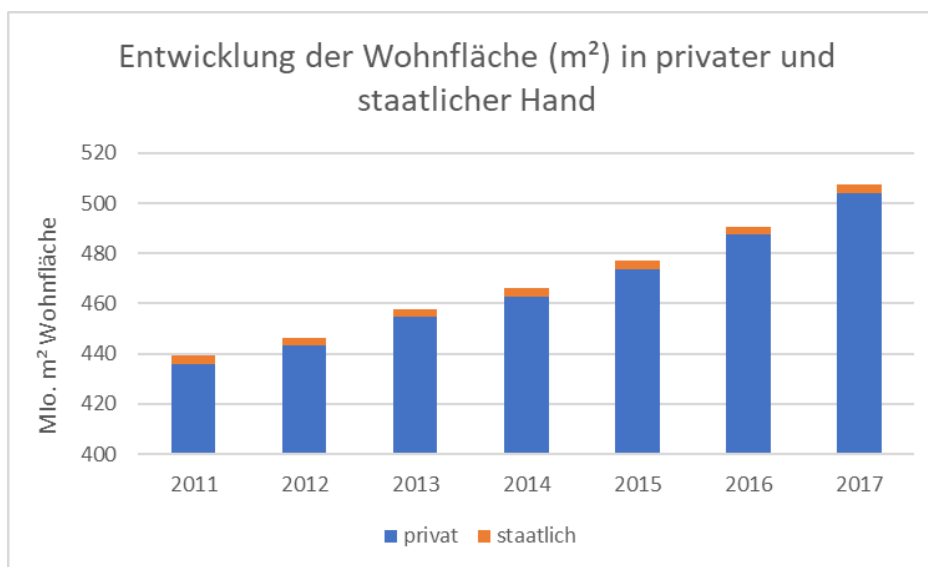
In der Sowjetunion wurde der größte Teil der Ausgaben für den Wohnungsbestand und die öffentliche Infrastruktur von Industrieunternehmen gedeckt, für welche wiederum von staatlicher Seite günstige Bedingungen geschaffen und die aus dem Staatshaushalt finanziert wurden [3]. Dies ermöglichte es, niedrige Tarife für die Bevölkerung festzulegen, die nicht mehr als 5 % der Kosten für Wohnungs- und Kommunaldienstleistungen einschließlich der von den kommunalen Dienstleistungsunternehmen (rus. ЖЭК / ZhEK – zhylishno-ekspluatationaya kontora) durchgeführten Wartungen, Instandhaltungen und Reparaturen deckten.

Nach dem Zusammenbruch der Sowjetunion wurden aufgrund der Schwierigkeiten der Übergangszeit staatlicherseits keine ausreichenden Haushaltsmittel für die Erhaltung und Entwicklung der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft mehr zur Verfügung gestellt. Dies führte zu einer Verlangsamung der Erneuerung des Anlagevermögens, steigender Havarieanfälligkeit und einer Abnahme der Qualität der Dienstleistungen. Die Instandhaltung, Erhaltung und Reparatur des Wohnungsbestands wurde auf die 1999 in Usbekistan neu gegründeten Wohnungseigentümerge nossenschaften (WEG, rus. ТСЖ / TSZh – tovarischestva sobstvennikov zhilja) (seit 2006 Genossenschaften privater Wohnungseigentümer GPWE, rus. ТСЖ / TCzSZh – tovarischestva czastnych sobstvennikov zhilja) übertragen [6]. Laut dem verabschiedeten Gesetz ist die GPWE eine Vereinigung von privaten Eigentümern von Wohnraum in einem oder mehreren nah zueinander stehenden Mehrfamilienhäusern, verbunden durch ein gestaltetes gemeinschaftliches Grundstück. Die Gründung einer

GPWE erfolgt auf Initiative von privaten Wohnungseigentümern. Sie sind gemeinnützige Organisationen und arbeiten auf der Grundlage der Selbstverwaltung gemäß ihrer Satzung [1].

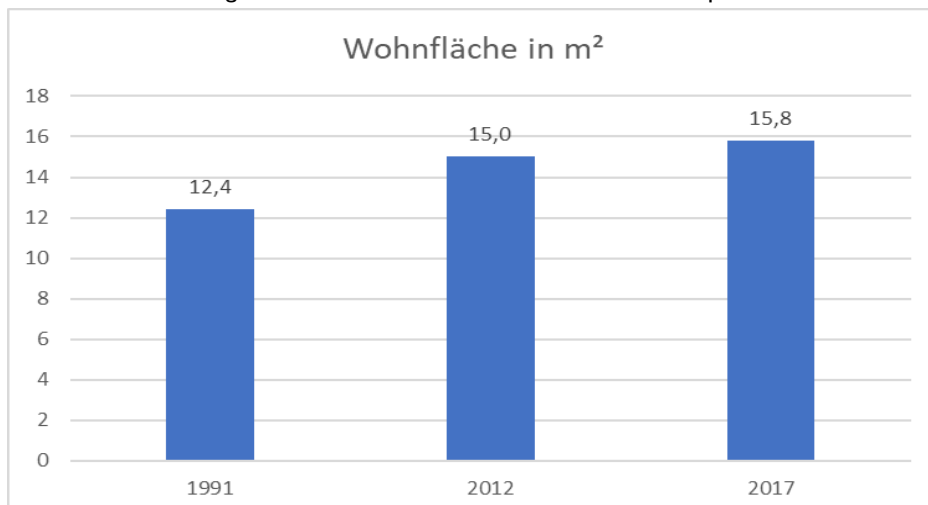
Derzeit umfasst der Wohnungsbestand von Usbekistan 507,5 Mio. m² (Stand 1. Januar 2018), wovon 99,3 % dem privaten Wohnungsbestand (504,1 Mio. m²) und 0,7 % dem staatlichen Wohnungsbestand (3,4 Mio. m²) zuzurechnen sind. Der private Wohnungsbestand hat sich dabei seit 2011 deutlich erhöht, wohingegen der staatliche Wohnungsbestand nahezu konstant geblieben ist (Abb. 1). Wohnungsbau und Sanierungsaktivitäten wurden vor allem auf der Grundlage von Hypothekendarlehen ausgeweitet. Dies hat einerseits dazu beigetragen, die aufgrund des seit Beginn der 1990er Jahre zu verzeichnenden demografischen Wachstums gestiegene Nachfrage zu decken. Andererseits wurde das Pro-Kopf-Wohnungsangebot auf durchschnittlich 15,8 m² gegenüber 12,4 m² im Jahr 1991 gesteigert (Abb. 2). Derzeit gibt es in der Republik Usbekistan 4.787 GPWE und 352 Verwaltungsgesellschaften (Stand 1. Januar 2018), die mehr als 32.400 private Wohngebäude verwalten. Jede Genossenschaft bedient durchschnittlich 6 Mehrfamilienhäuser (Tab 1) [11].

Abb. 1: Entwicklung der Wohnungsbestände (Wohnfläche in m²) in privater und staatlicher Hand in Usbekistan



Quelle: <https://stat.uz/ru>.

Abb. 2: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche in m² pro Person in Usbekistan



Quelle: <https://stat.uz/ru>.

Tab. 1: Anzahl der Genossenschaften privater Wohnungseigentümer und ihrer Verwalter in Usbekistan 2006, 2010 und 2017

	2006	2010	2017
Anzahl der GPWE	2.188	4.751	4.787
Anzahl der von GPWE verwalteten Häuser	26.548	28.792	über 32.400

Quelle: <http://tashteplocentral.uz/>.

In den Jahren der Unabhängigkeit hat die Republik Usbekistan bedeutende Veränderungen vollzogen, um einen vollwertigen Markt für kommunale Wohnungsdienstleistungen zu bilden. Es erfolgte eine konsequente Umsetzung von Strukturreformen im Einklang mit dem etablierten Rechtsrahmen, der es ermöglicht, ein grundlegend neues System der Verwaltung und des Betriebs von Wohnungsbeständen zu schaffen [5]. Um das Niveau der kommunalen Dienstleistungen zu erhöhen, wurden zudem Maßnahmen zum Ausbau und zur Modernisierung der Wasserversorgungs-, Abwasser- und Wärmeversorgungssysteme ergriffen, indem zentralisierte öffentliche Kapitalinvestitionen getätigt und ausländische Investitionen von internationalen Finanzorganisationen herangezogen wurden [2, 3].

Dennoch deckt die Analyse des Zustands des Wohnungs- und Kommunalsektors eine Reihe problematischer Aspekte auf, für die dringend Lösungen gefunden werden müssen.

So koordinieren die lokalen Exekutivbehörden die Aktivitäten der Unternehmen im Bereich der Wohnungs- und Kommunaldienstleistungen nur unzureichend. Es gibt keinen integrierten Ansatz für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Wohnungsbestands, wodurch eine Verbesserung des Systems der garantierten Versorgung der Bevölkerung mit hochwertigen kommunalen Dienstleistungen behindert wird und es zu berechtigten Beschwerden von Wohnungseigentümern kommt.

Weiterhin gibt es keine wirksame Kontrolle des Erhalts des Wohnungsbestandes und der festgelegten Anforderungen an den technischen Betrieb, so dass die Sicherheit für die Bewohner häufig nicht gewährleistet ist. Auch ist das Niveau der Versorgung der Bevölkerung mit hochwertigem Trinkwasser und einer zentralisierten Wärmeversorgung nach wie vor unzureichend.

Weitere Probleme bestehen in der geringen Effizienz bei der Nutzung der verfügbaren Infrastruktureinrichtungen und -ressourcen, in unzureichenden Anreizen für einen effizienten Betrieb und in einem schwachen Management des Wohn- und Versorgungssektors. Dies erfordert, dringend notwendige Maßnahmen zu ergreifen, da die Probleme andernfalls negative Auswirkungen auf das Wirtschaftswachstum, das Wohlergehen der Bevölkerung sowie auf die Verbesserung des Geschäfts- und Investitionsklimas und die Erreichung der makroökonomischen Stabilität im Land haben können.

Vor diesem Hintergrund wurden am 18. April 2017 die Verordnungen des Präsidenten der Republik Usbekistan über „Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Verwaltung des Systems der Wohnungs- und Kommunaldienstleistungen“ und über „die Organisation des Ministeriums für Wohnungs- und Kommunaldienstleistungen der Republik Usbekistan“ verabschiedet. Sie sollen dazu beitragen,

- die Verwaltung und den Betrieb des Wohnungsbestands auf der Grundlage einer klar vernetzten technologischen Interaktionskette mit Organisationen im Bereich der Wohn- und Kommunaldienstleistungen zu verbessern,
- ein wirksames System der technischen Kontrolle über die Sicherheit der Häuser zu bilden,

- die Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ hochwertigen Wohnungs- und Kommunaldienstleistungen radikal zu verbessern sowie
- nachhaltige Aktivitäten von Genossenschaften privater Wohnungseigentümer zu gewährleisten.

Mit der präsidentialen Verordnung wurde das Ministerium für Wohnungs- und Kommunalwirtschaft der Republik Usbekistan gebildet. Zu seiner Struktur gehören das Ministerium für Wohnungs- und Kommunaldienstleistungen der Republik Karakalpakstan, die Verwaltungen für Wohnungswesen und kommunale Dienstleistungen der Regionen, die Hauptverwaltung für Wohnungswesen und kommunale Dienstleistungen der Stadt Taschkent sowie die Verwaltungen der Stadtbezirke. Die Hauptaufgaben und Zuständigkeitsbereiche des Ministeriums als öffentliche Verwaltungsbehörde sind:

- Umsetzung einer einheitlichen Staatspolitik und sektorübergreifende Koordination im Bereich der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft;
- Sicherstellung der Umsetzung der staatlichen Programme für den Bau von erschwinglichen Häusern, Ausübung der Funktion eines Auftraggebers für den Wohnungsbau und die Wasserversorgung, Kanalisation, Heizung sowie der Abbruch baufälliger und verfallener Gebäude;
- Koordination der Tätigkeiten von privaten Wohnungseigentümerge nossenschaften, Kontrolle der Einhaltung der Anforderungen an die Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes und die Bestimmung der Betriebskosten, der Einhaltung der Regeln und Normen für den technischen Betrieb von Wohngebäuden, Kontrolle der Instandhaltung des angrenzenden Territoriums der Wohngebäude gemäß der Hygienenormen;
- Entwicklung und Organisation der qualitativen Umsetzung der Programme zur Entwicklung, Modernisierung und Rekonstruktion der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen, Wärmeversorgungssystemen in Abstimmung mit den Entwicklungsplänen und Masterplänen von Siedlungen, Sicherstellung der Koordination und des Managements der Aktivitäten von Organisationen in diesem Bereich;
- Einführung von ressourcen- und energiesparenden Technologien und Ausrüstungen in das System der Wohnungs- und Kommunaldienste, einschließlich der Ausstattung von Wohnungs- und Kommunaleinrichtungen mit modernen Messgeräten, der breiten Anwendung moderner und hochwertiger heimischer Baumaterialien und Produkte, die eine Senkung der Kosten für Bau- und Installationsarbeiten gewährleisten;
- Ausarbeitung von Vorschlägen zur Verbesserung des rechtlichen und regulatorischen Rahmens im Bereich des Wohnens und der kommunalen Dienstleistungen;
- Entwicklung und Einführung moderner Formen und Konzepte des Wohnens und der kommunalen Dienstleistungen unter Berücksichtigung der fortgeschrittenen Erfahrungen der entwickelten Länder im Ausland;
- Ausarbeitung einer Tarifpolitik für Wasserversorgung, Kanalisation und Wärmeversorgung in Abstimmung mit dem Finanzministerium der Republik Usbekistan;
- Umsetzung komplexer Maßnahmen zur Stärkung der wirtschaftlichen Stabilität von Unternehmen im Bereich der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft;
- Einbringen von Vorschlägen für die Ausbildung von Personal für Wohnungs- und Kommunaldienstleistungen, Organisation der Umschulung und beruflichen Entwicklung von Personal, auch durch Schulungen im Ausland;

- Einführung moderner Informations- und Kommunikationstechnologien, Softwareprodukte, amtlicher Informationssysteme und Datenbanken.

Darüber hinaus hat das Ministerium eine Inspektionsstelle (Aufsichtsbehörde) für die Kontrolle der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes mit territorialen Inspektionen in der Republik Karakalpakstan, in den Regionen des Landes und der Stadt Taschkent eingerichtet.

Ein zentraler Aspekt der Verordnung sieht die Einrichtung eines Entwicklungsfonds für die Wohnungs- und Kommunalwirtschaft im Ministerium vor. Dieser Fond soll seine Mittel vor allem für den Bau, die Instandsetzung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes an Mehrfamilienhäusern, die Wasserversorgung, Kanalisation und Heizungsanlagen sowie die Ausstattung mit Technik bereitstellen. Die Mittel des Fonds stammen aus

- Krediten für die Entwicklung der Wohnungs- und Kommunalwirtschaft, einschließlich Förderkrediten von internationalen Finanzinstitutionen und Banken,
- Geldbußen, die von der Aufsichtsbehörde für die Überwachung der Bewirtschaftung von Mehrfamilienhäusern verhängt wurden,
- einem Sonderzuschlag auf Tarife für die Trinkwasserversorgung, festgesetzt vom Ministerrat der Republik Karakalpakstan, den regionalen Verwaltungsbehörden und der Verwaltung der Stadt Taschkent in Abstimmung mit den territorialen Finanzbehörden sowie
- weiteren, vom Gesetzgeber nicht untersagten Quellen.

Um die Mittel des Sonderzuschlags auf die Tarife für die Trinkwasserversorgung zu akkumulieren und an den o. g. Fonds zu übertragen, werden von den Behörden Sonderkonten bei den kontenführenden Banken der Wasserversorgungsunternehmen eingerichtet.

Gleichzeitig sieht die präsidiale Verordnung die Gründung staatlicher Unternehmen für Reparatur- und Instandsetzungsdienste mit Zweigstellen in den Städten und Bezirken vor. Die geschaffenen Einzelunternehmen sind mit folgenden Aufgaben betraut:

- Organisation der Bewirtschaftung sowie der Instandhaltung des Wohnungsbestandes und der dazugehörigen Grundstücke auf vertraglicher Basis mit den Genossenschaften privater Wohnungseigentümer oder mit den Eigentümern von Wohn- und Nichtwohngebäuden,
- rechtzeitige und qualitative Vorbereitung des Wohnungsbestandes von Mehrfamilienhäusern für den saisonalen Betrieb sowie
- Instandsetzung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes von Mehrfamilienhäusern und Verbesserung der dazugehörigen Grundstücke.

Abschließend sei darauf hingewiesen, dass die Umsetzung der Verordnungen des Präsidenten von Usbekistan Folgendes sicherstellen wird:

- Durchführung der notwendigen Strukturreformen, um ein einheitliches System der staatlichen Verwaltung des Wohnungs- und Kommunalwesens für eine weitreichende Verbesserung der Verfügbarkeit und Qualität der Wohnungs- und Kommunaldienstleistungen zu bilden;
- Stärkung der Verantwortung aller Verwaltungsstufen auf nationaler und lokaler Ebene für eine effektive Zusammenarbeit in Fragen der Verwaltung und Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes und der

technischen Infrastruktur, um die Versorgung der Verbraucher mit hochwertigen kommunalen Dienstleistungen sicherzustellen;

- Umsetzung eines Maßnahmenpakets zur gezielten und zuverlässigen Investition von Finanzmitteln bei der Umsetzung staatlicher Zielprogramme im Bereich des Baus von bezahlbaren Wohnungen, der Rekonstruktion von Mehrfamilienhäusern sowie der Sanierung und Rekonstruktion der Wasser-, Abwasser- und Wärmeversorgung;
- Kontrolle über die Einhaltung der Regeln für Instandhaltung und Bewirtschaftung des Mehrfamilienhausbestands und Verhinderung einer unbefugten Umgestaltung von Räumlichkeiten durch die Immobilieneigentümer;
- Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen Bewirtschaftung und hochwertiger Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten;
- Einführung moderner Informations- und Kommunikationstechnologien im Bereich der Wohnungswirtschaft sowie der Verwaltung des Wohnungs- und Kommunalwesens;
- Verbesserung des Versorgungsniveaus der Bevölkerung mit qualitativ hochwertigen und fristgerechten kommunalen Dienstleistungen.

Über die ergriffenen Maßnahmen hinaus ist es notwendig, dass die Regierung ihr Augenmerk auf die Verbesserung

- der Funktionsweise von Genossenschaften privater Wohnungseigentümer GPWE (rus. ТЧСЖ / TCzSZh - tovarischestva czastnych sobstvennikov zhilja),
- die Erbringung von Dienstleistungen durch Verwaltungsorganisationen und
- die Erhöhung ihrer Zahl (sowohl GPWE als auch Verwaltungsorganisationen)

richtet, um ein wettbewerbsfähigen Umfelds zu schaffen und dafür private Mittel als inländische Investitionen in diesem Bereich anzuziehen. Dies wiederum erfordert eine Verbesserung der Gesetzgebung und die Entwicklung wirksamer Mechanismen (organisatorisch, finanziell usw.), welche die Attraktivität inländischer Investitionen begünstigen.

Quellen

1. Gesetz der Republik Usbekistan "Über die Genossenschaften privater Wohnungseigentümern". 12.04.2006. www.lex.uz
2. Erlass des Präsidenten der Republik Usbekistan "Über Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Verwaltung der Wohnungs- und Kommunaldienstleistungen". 18.04.2017. www.lex.uz
3. Verordnung des Präsidenten der Republik Usbekistan "Über die Organisation der Aktivitäten des Ministeriums für Wohnungswesen und Kommunalwirtschaft der Republik Usbekistan". 24.04.2017. www.lex.uz.
4. Statistiken des Staatlichen Statistischen Ausschusses der Republik Usbekistan. 2018. <https://stat.uz/ru>.

5. Informationen des Ministeriums für Wohnungs- und Kommunalwirtschaft der Republik Usbekistan. 2018. <http://tashteplocentral.uz/>.

Literaturverzeichnis:

1. Poteete A. R., Janssen M. A., Ostrom E. Working together: collective action, the commons, and multiple methods in practice. Princeton University Press, 2010.
2. Nahrath S. et al. Le rôle des institutions de gestion communautaire de ressources dans les politiques environnementales et d'aménagement du territoire en Suisse // Nature, Science, Société (NSS). 2012. V. 20. Nr. 1. P. 39-51.
3. Paris D. Action publique et projet métropolitain. Editions L'Harmattan, 2006.
4. Kirsanov S. A. Ausländische Erfahrung in der Verwaltung von Mehrfamilienhäusern // Wohnungs- und Kommunalwirtschaft: das Protokoll des Managers und des Hauptbuchhalters. 2011. Nr. 10. S. 12-23.
5. Khasanov T. A. Housing fund as an object of management. T. 2017.
6. Nurimbetov R. I., Davletov I. Kh., Khasanov T. A. Improvement of the housing construction management system in Uzbekistan // International Scientific Journal Theoretical & Applied Science. 2018. Philadelphia, USA.
7. Nurimbetov, R. I., Khasanov, T. A., & Sultanov, A. S. (2019). Improvement of the management system of housing and communal services in Uzbekistan. ISJ Theoretical & Applied Science, 03 (71), 66-71. DOI: 10.15863/TAS.2019.03.71.9.

СОВРЕМЕННОЕ СОСТОЯНИЕ ЖИЛЬЯ И ПРОБЛЕМЫ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЕ ГОРОДОВ КЫРГЫЗСТАНА

Толобай С. Кенешов, Уланбек Т. Сасыкеев

О г л а в л е н и е

Введение

Историческое значение жилья для население Кыргызстана и в других странах

Устойчивое развитие городов в рекомендациях ООН-ХАБИТАТ и предложениях других международных организаций

Теоретическая изученность вопросов жилья и проблемы городов

Обеспеченность население Кыргызстана надлежащим жильем

Проблемы функционирование и устойчивого развитие городов Кыргызстана

Заключение

Аннотация. В статье рассматривается обзорный анализ современного состояния жилья Кыргызстана. Основные градостроительные предпосылки и условия в условиях рыночной экономики для дальнейшего устойчивого развитие городов Кыргызской Республики.

Ключевые слова: Жилье, жилой фонд, жилой район, селитьба, город, развития страны, территорий, градостроительное функционирование, предпосылки, устойчивое развитие, проектирование, градостроительная документация, управление и регулирование городами.

В современном этапе развитии человечества, в условиях глобализации мирового сообщества, потребность человека в жилье, также остается одним из первичных, жизненно важных потребностей, наряду с потребностью гомо-сапиенса к пище и одежде. В отличии от последних двух первичных потребностей человека, жилье для личности создает персональную жизненную архитектурно-пространственную среду (*Преобразование архитектурно-пространственной пространственной среды центра малых и средних исторических городов. Автореферат Кенешова Т.С., кандидата архитектуры, М., 1988.*), которое одновременно служит, материальной основой, - недвижимостью, часто служащей одним из показателей определяющая уровень материального благосостояние гражданина. И оно связано с проведением многочисленных действий с собственником не только связанное с место проживания, но получением почтовых сообщений, социальными и коммунальными обслуживаниями население, также другими торгово-бытовыми сервисами. Кроме того, движимые имущество граждан как правило «привязан» к месту проживание население и связанные с ними многочисленные правовые действие горожан, с оформлением необходимых документов. Также, деятельность правоохранительных органов, контрольно-надзорных, регистрационных и другие службы тесно связаны с собственниками жилья. Другим важным фактором является, что управление и взаимодействие с жителями (население, горожане и гости городов) в соответствии с законодательными актами отдельного государства осуществляется местными и государственными исполнительными органами. Включая вопросы

регулирования и организация жизнедеятельности горожан в целом городов и территорий. Необходимость человека в жилье общеизвестно и одинаково важна для всех людей на земле, это независимо от место и континента проживания, также от климата – жаркая или холодная, резко континентальная или жаркая или тропиковая, или абсолютно отличающиеся от других климатических условий. Во всех местах и случаях требуется организации необходимого жилья обеспечивающая здоровье человека и удовлетворяющая санитарно-гигиенические условия индивидуума или группу людей-семьи. Это простая истина, для архитекторов начиная от начального процесса профессионального обучения на различных ступенях учебы. Архитектурно-пространственная организация жилой ячейки для отдельной семьи проносится каждым архитектором до конца своей творческой и трудовой деятельности. Инженеры-строители (прорабы, мастера) имея проект реализуют его в натуре или говоря попросту, строят по проекту архитектора на конкретном земельном участке. Когда в условиях рыночных отношений в стране, заказчиком выступают владелец земельного участка. Имеющий право на строительства и финансовой возможности строят тем самым обеспечивает себе и семью соответствующим жильем. Но, многие люди не имеют соответствующих земельных участков под строительство жилья, из-за того, что приехали с другой местности и не имеют законных оснований на получение земельного участка. Или отсутствием, возможно дефицитом земельных участков под жилищное строительство в желаемом городе. Это является поворотным и основным моментом приводящей к отсутствию или дефицита жилья для многих людей. Данная предполагаемая модельная схема характерна для граждан и их семей по обеспеченности жильем для многих стран мира, в том числе Кыргызстана.

Любое жилье в виде целого здания или его часть, в виде квартиры - недвижимость связанный с конкретным (зданием) месторасположением – земельным участком на городской территории или на территории других населенных мест. Тем самым, жилье в виде квартир или отдельного жилого здания взаимосвязаны непосредственно с городом или населенным местом. В принципе города состоят из жилых домов, кварталов микро и жилых районов, с соответствующими объектами социально-культурного и бытового назначения, также и с инфраструктурой, которое называется селитебной территорией города. По данным экспертов UN HABITAT приведенное в докладе господина Клаудио Асиоли (*старший эксперт по жилищному хозяйству и городскому управлению, начальник отдела по развитию потенциала и профессиональной подготовке, ООН-Хабитат. MOSKOW URBAN FORUM 2019*) 05.07.2019., в Московском Урбан форуме 2019г., в среднем, жилая застройка в городах составляет более 55% от общей площади городов, а сельских населенных местах значительно большую территорию.

При этом составляющие в целом городской архитектурно-планировочной и функциональной структуру кроме селитебной зоны имеют промышленные, коммунальные, специальные и другие территории которые между собой связаны с инженерно-транспортными коммуникациями и как правило, зелеными и пригородными зонами. Таким образом, жилье и городские территории между собой тесно взаимосвязаны и взаимоувязаны и позволяет рассматривать их вместе. Исходя из результатов, многолетнего наблюдения авторов и собранной информации по Кыргызской Республике излагается основные тезисы на данной статье. Также, в работе приведены имеющиеся отличительные моменты по обеспеченность население жильем и проблемы устойчивого градостроительного развитие городов и населенных пунктов Кыргызстана.

В Кыргызской Республике состояние обеспеченности жильем в сравнении с другими странами имеет свои отличительные особенность связанные с историей кочевого образа жизни Кыргызцев в длительном историческом периоде развития, и сравнительно малого времени, с начало ведение оседлого образа жизни народа, также другие факторы повлиявшие к историческому повороту развитию кыргызского этноса. Последним таким событием является,- объявление в 1991 году государственного суверенитета - Кыргызской Республики приверженной к демократическому развитию. В прошлом страна была один 15 Союзных Республик, в составе Советского Союза. До революции - 1917 года в России, большая северная территория Кыргызстана после 1864 года находилось в составе Российского империалистического государство.

Известно что, по историческим данным Китая, Кыргызы являются одним из древних народов Азии, и в III-V веках до нашей эры был известен, и историки ученые считают что, это было начальным этапом развития Кыргызов. В сравнении с другими народностями и государствами Кыргызы, имели значительный, эпохально-исторический период существования и своего развития. Кыргызский народ, который относится к древним народам-кочевникам, в плоть до XIX века вели кочевой образ жизнедеятельности.

При этом возникает основной вопрос, - кыргызская народность - как самостоятельная нация, каким образом могла сохраниться и развиваться, при этом не построив ни постоянной жилища и городов, ни населенных пунктов, в условиях суровой, резко континентального климата - в четыре сезона года, в течение более XXIII веков - исторического времени? Чтобы найти ответ на поставленный вопрос, в научно-теоретическом плане требует проведения исторических и других смежных наук исследований. В том числе градостроительного анализа, разработки теоретического понятийного аппарата. В том числе градостроительной науке, с выявлением объективного исторического хода развития этноса связанные с местом проживания народа с древнейших времен до настоящего времени. А также, закономерностей, связанных со строительством постоянного жилья и градостроительными развитием городов и населенных пунктов Кыргызстана. При этом, выявление закономерности, эволюции-сохранение и развитие в биосфере кыргызского этноса до наших времен, может представить понимание основ к реальности и исторического хода развития Кыргызского народа и государственности.

Данная историко-философская проблема, относится «к особенностям проявления всеобщей связи в системе «общество-природа»; причинно - следственные отношения во взаимодействии социума и окружающей среды; «...и связь в контексте субъектно-объективных отношений способствует нахождению наиболее оптимальных вариантов прогнозирования многообразных процессов системы «общества - природы» и их регулирование» (Жумагулов Мааматайып. *Связь как категория диалектики. Автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора философских наук*, - Б., 1994. -4 с.)

В кочевом образе жизнедеятельности, понимание закономерности окружающей среды изучение и знание ее особенностей, связанные временными и пространственными измерениями. И это видимо, позволило кыргызам обеспечить себе сборно-разборным, легко переносимым, универсальным для зимнего (отопляемым с очага устроенного в середине окружности) и летного (вентилируемого через тундук- конструктивный элемент завершающей части купола, с решетчатым отверстием, закрываемая по необходимости войлочной ширмой) периода, удобной в эксплуатации жилья - юртой, - универсальным помещением для жилья.

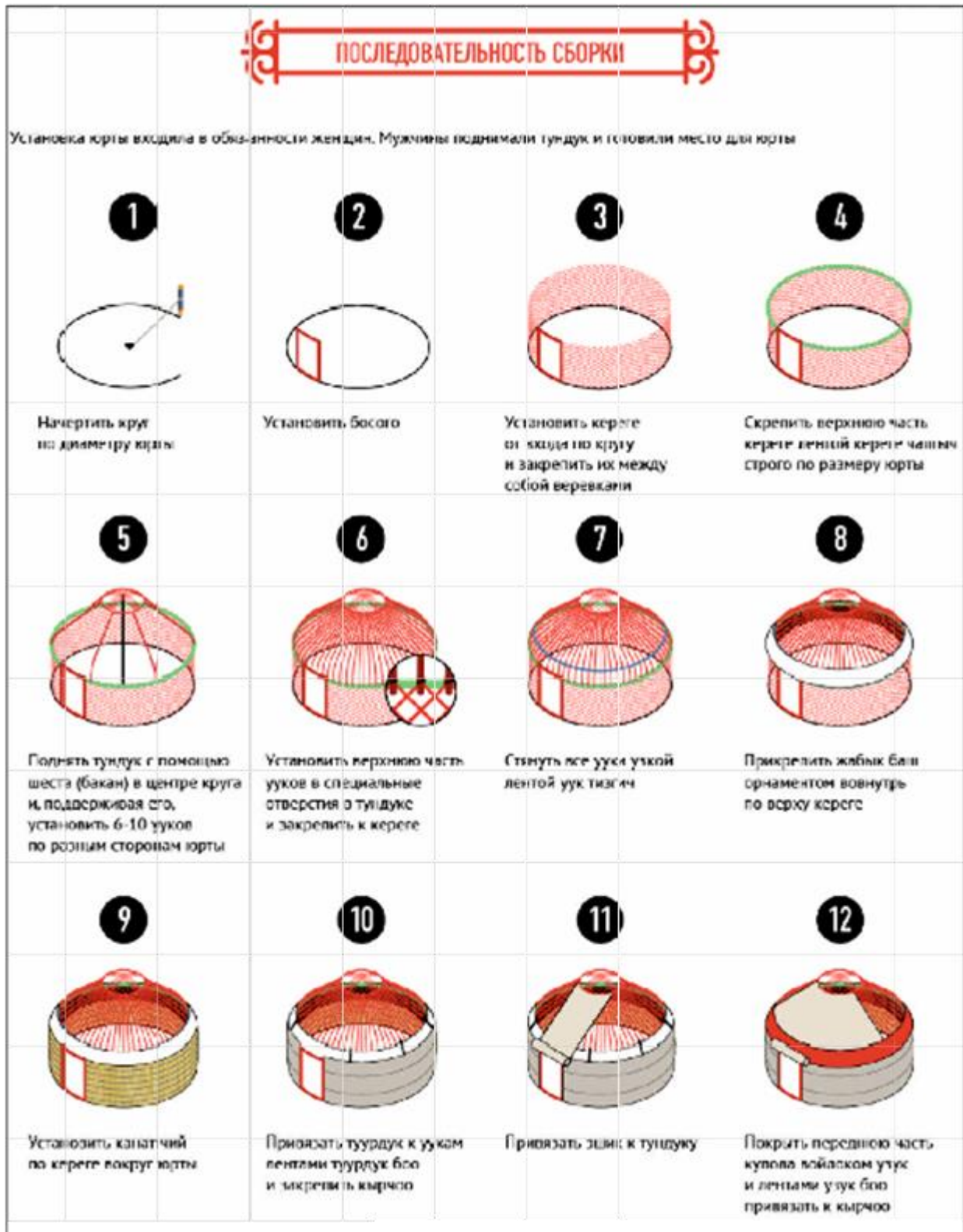
Кыргызская юрта по вместимости имеют различные размеры в плане- окружности, поскольку юрта имеет только круглую форму в окружности и соответственно строительный объем меняется в зависимости от размеров в плане. Основным несущим каркасом в юрте служить «кереге»- стенки состоящие из «канатов» количество канатов в зависимости от размера юрты. Канаты как правило состоят из 12-14 «башов»-соединенная из двух «сёёков» каждый «баш» кереге, специально подготовленных деревянных жердей из дикорастущее осины или разновидностей ивы. Сёёки имеют специально изогнутую наружную и внутреннюю сегментную дугу, они соединяются между собой через определенное расстояние специально просверленные отверстие соединенные кожаными (из кожи коровы) заклепками. Тем самым, 24 сёёки соединенные в виде гармошки с квадратными ячейками при сложении в вертикальном положении, высота одного каната составляет около двух метров в зависимости от величины. И ширина одного каната составляет около 0,6 метров, при их сложении, это создает удобства при перевозке их на лошади, быке, яке или верблюде. В настоящее время перевозку юрт на новое место дислокации во многих случаях производит на грузовом транспорте, при этом принцип сборки для транспортировки остаются прежним.

У юрты верхнюю куполообразующую часть формирует основным несущими конструктивными элементами так называемые «ууки»-отдельные деревянные жердевые палки, изготавливаются из тех породы деревьев, как и сёеки кереге. Только у основания, где более толстая часть ууков соединяется с «башами» в виде латинской буквы «V», их между собой перевязывают специальной веревкой, постоянно прикрепленная через отверстия в начале уука. Другая остроконечная часть уука вставляется в отверстия «тундука», строго по оси каждого уука по своему направлению.

Тундук- это круглая колесообразная деревянная конструкция, оно изготавливается из крупной жерды березы, собирается из двух половины, соединенная между собой металлическими клепками, и как бы растянутые крестообразными деревянными сегмент образными направленную в верхнюю сторону жердевыми рейками в количестве от трех до пяти параллельных элементов. По периметру тундука на одинаковом расстоянии друг от друга имеются отверстия наклонно просверленные для вставление конечной части ууков. Количество отверстий соответствуют количеству ууков юрты некоторых случаях большом количестве или говорят соответствуют количеству «башов в кереге», 80,90 или 100 башов.

Дверь в юрты размером 160 см. высотой и шириной 80см изготавливается в виде дверного блока двумя створками с гнездово-шиповыми соединениями, к кереге прикрепляется специальными крепкими веревками, соответствующей толщины. Описанный основной конструктивный каркас юрты имея шарнирное соединение между основными конструктивными элементами, дополнительно укрепляется с помощью специальных веревок одновременно служащие декоративным элементом в интерьере юрты.

Дополнительным, конструктивным элементом, который обеспечивает устойчивость юрты является «калама чий»-изготовленная из сухого чийа (растения камышевидная тонкая ткут через определенное расстояние соединяя между собой в единое полотно), и во многих случаях каждый тростинки чийа обволакивая из разноцветной бараниной шерсти создают художественные панно, которые формируют оригинальный облик интерьера юрты. По высоте около 1,70 метров (в зависимости от размера юрты), по длине и полностью охватывает периметр юрты, как правило из 2-3 х составных вторую самонесущую стенку юрты, крайние часть стенки из чия крепиться веревками на сёеки канатов. Верхняя часть канатов из чия по высоте охватывает согнутую часть ууков, тем самым, в совместную конструктивную работу между сёеками кереге и ууков подкрепляет канаты из чия.



Именно, эта часть, немного выше закрываются шерстяной войлочной кошмой –калама (туурдук), которые закрывая с наружи образует третью конструктивно-отделочный слой юрты. В верхней части чия и согнутая часть ууков закрываются дополнительной, относительно широкой полосой войлочной кошмы, с внутренней стороны украшенной узором, в других случаях это изготавливается в виде «шырдака», который с одной стороны дополнительно укрепляет соединение

канатов между ууками, с другой стороны, образовавший шов между калама и туурдуком, тем самым, имеет многофункциональное значение.

Купольная часть юрты покрывается «туурдуком» из двух половины доходящая до края тундука, а нижняя часть покрывает верхнюю часть канатов юрты. При покрытии туурдуком, с начало покрывается передняя часть и три декоративные веревки с каждой стороны по три, проходя над ууками, конечная часть завязывая и закрепляя колышками на земли у канатов, тем самым создает зыбкую устойчивость работы ууков и кереге. Аналогично, вторая часть туурдука покрывая заднюю купольную часть юрты укрепляется веревками с каждой стороны по три веревки, проходя по верху переднего туурдука работать на экстерьер юрты как тектонический элемент часть конструкции. Конечные части веревкой перевязывая через горизонтальную опоясывающего кереге веревки также закрепляется колышками ввитуую в землю, тем самым юрта «привязывается» к земле шестью или восемью колышками. Двух слоеная покрытие основной конструкции каркаса с чийем и шерстяным войлоком обеспечивают «энергоэффективность» переносного жилье, с естественно вентилируемой системой, самой конструкции сооружение.

Кроме того, это является отличительным способом «строительства без фундаментов» сооружения жилого объекта, со соответствующим обеспечением устойчивость сооружения, без причинения к земляному покрову, и после разборки юрты, вся земля как правило, восстанавливаются к следующему новому сезону года.

течении три сезона года - весной, летом и осенью показывает отношение жителей к окружающей природной среде в ареале которого проживают. Настоящая схема жизнедеятельность народа сохранилась и на современном этапе, которые занимаются животноводческой деятельностью, с учетом того, что Кыргызская Республика является аграрной животноводческой страной. Поскольку, от общей территории страны 93% занимает горные территории.



В то же время, населенные пункты и города Кыргызстана расположены на предгорной территории- как правило, подножии гор или низменных частях, и другой пример на набережных территориях вокруг озера Иссык-Куля. И на территория страны расположены 31 городов 1942 населенных пунктов различной величины-по территории страны и численность население к настоящему времени насчитывается более 6,389.млн.человек.



Дом городского старосты Терентьева 1848г, который находится в парке им. Кычана Джакыпова за Дворцом пионеров. К сожалению, на данный момент строение почти разрушено. Несмотря на то что вплоть до 90-х годов он еще был в хорошем состоянии.

Где, основной жилищный фонд - капитальная жилая застройка находится именно на этих территориях за исключением отдельных фермерских и полевых построек находящиеся на земельных участках, полученных в результате передачи сельскохозяйственных земель в собственности. В качестве доли по результатам приватизации земельных участков, находящиеся ранее в колхозной и совхозной собственности, получили жители этих населенных пунктов. Жители городов сельскохозяйственной доли земли в соответствии с законами Кыргызской Республики не получали, кроме приватизации своих квартир или отдельно стоящих усадебных жилых домов. Исходя из этого, многие жители, которые потеряли место приложения труда, из-за неразвитости вторичного рынка жилья, они просто оставили их бесхозными, или продали за «бесценку».



Архитектура Фрунзе 30-х годов копирует конструктивизм, который в те годы развивался в Москве. И одна из первых школ в столице - школа №3 И. В. Сталина была выполнена в этом стиле. Школу построили в центре города в 1931 году. Несколько лет назад в здании был один из корпусов АУЦА, а сейчас там находится одно из управлений Верховного суда.

Тем самым, имеющиеся жилищный фонд Кыргызстана находящиеся у населения в условиях аренды, начиная с 1991 года, более 90 процентов жилье были приватизированы проживающими там гражданами, кроме не значительной части, которые были служебными у отдельных министерств и ведомств. Приватизация жилья в Кыргызстане продолжалось около десяти лет и за это время в городах Бишкек, Ош и других городах жилье находящиеся на первых этажах многоэтажных жилых домов находящиеся на магистральных улицах были перепрофилированы и переоборудованы под торговые и другие функции. Тем самым, произошла значительная убыль жилищного фонда Кыргызстана.



«Сталинки», сталинские дома - общее разговорное название многоквартирных домов, сооружавшихся в СССР с конца 1930-х годов до конца 1950-х годов, главным образом во время правления И. В. Сталина, преимущественно в стиле неоклассицизм (сталинский ампи́р).



Улица Ленина (50 лет Киргизии) 1954 г.

В основном из-за перепрофилирование жилых помещений под другие функциональное назначение за 1991-2005 годы в стране по статистическим данным, сокращение общей площади жилье составляло 19,1 млн.кв.м, то есть, на 11,5млн.кв.м, больше, чем построенное объем жилье за указанные годы. Из имеющегося жилищного фонда страны ушло 33%, через перепрофилирование и переоборудование жилых помещений под нежилые помещения. Этот показатель в разрезе крупных территориальных образований страны убыль жилищного фонда, от имеющихся базисных данных составляло – по г.Бишкек – 43%, Чуйской области – 38%, Таласской области – 37%, по Ошской области вместе с г.Ош – 34%, Жалалабадской области 33%, Нарынской области – 31%, Иссык-Кульской области – 29% и Баткенской области 7%. Показатель обеспеченности жильем

(среднем) на одного жителя, в столичном г.Бишкек на конец 2005 год составило всего 12,12 кв.м, в месте ранее достигнутого 14,4 кв.метров жилья.

Другим, крупным направлением в изменении структуре жилищного фонда, были связаны с активной внешней миграцией население в дальние зарубежные страны, которые продавали свои жилища за бесценки, и тем самым в стране образовалось «вторичное» арендное жилье у отдельных граждан, как правило их использовали в коммерческих целях. Именно, это основная часть жилого фонда страны были построены в советской период развитие Кыргызстана. если учитывать период



Улица Карла Маркса. Сканированный кадр из диафильма "Фрунзе" (1974 г.). Оператор С.Рощевский.

Со времен объявления независимости Кыргызской Республики начиная с 1991 года, во многоквартирных жилых домах, времени капитальный ремонт не производились, включая инженерные коммуникации. Естественно, с учетом морального и технического износа существующих жилых зданий и сооружений в настоящее время требуется реновация этих зданий с учетом современных технических требований и норм.

Кроме того, если учесть, что вся территории Кыргызской Республики сейсмическом отношении имеет 8-9 баллов по шкале Рихтера, которые, были определены соответствующими специальными государственными органами предполагаемый сейсмический уровень, этой старой жилой постройки о котором говорится, были построены до принятия технических норм по обеспечению сейсмической безопасности зданий и сооружений в Кыргызстане. Исходя из этого можно заключить, что эти жилые постройки были построены, без учета обеспечения сейсмической безопасности, и с этой точки зрения имеется необходимость, что жилые постройки должны быть перестроены с учетом обеспечения сейсмической и других безопасностей, санитарно-

гигиенической обустроенности, обеспечением энергоэффективности зданий, более того по принципу «умных домов».



После появилась 105-я серия домов, которая разрабатывалась Евгением Писарским. Специально под нее был построен ЖБИ-2, который сейчас переименован в корпорацию "Азат". Там практически полностью в комплекте выпускали крупнопанельные дома, была реализована идея блочного строительства. Пример этих домов можно увидеть в 10-м, 12-м микрорайонах, микрорайоне "Асанбай", "Аламедин-1", "Восток-5", "Восток-6" и "Тунгуч". Эти дома строили в пятиэтажном и девятиэтажном варианте. На тот момент 105-я серия была самым комфортабельным массовым жильем во всем мире.

В то же время, при структуризации общего жилого фонда страны, жилья других групп по объему и численности менее значительные и по существу объем брутто меньше чем многоэтажные жилые дома. Поэтому, очень важно другие пути решение жилищной проблемы Кыргызстана. Именно это заложено в Конституции Кыргызской Республики (Принято референдумом (всенародным голосованием) Кыргызской Республики 27 июня 2010 года), в статье 46, где говорится, что в пункте 1. Каждый имеет право на жилище. 2. Никто не может быть произвольно лишен жилища. 3. Органы государственной власти и местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для реализации права на жилище. 4. Жилище малоимущим и иным нуждающимся лицам представляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов либо в социальных учреждениях на основаниях и порядке, предусмотренных законом. (Конституция Кыргызской Республики. Изд-во АКАДЕМИЯ.2019г.стр.,64). И данное положение, из-за проблем имеющихся в структуре управления системе исполнительной власти страны не исполняется, несмотря на то, что во всех редакциях Главного закона страны имеются статья, где - «Каждый имеет право на жилище». Более того, начиная с 2013 года, вопросы инвестирование и финансирование жилищного строительства – на которые всегда идет ссылка представителями властных структур – решен с организацией Кыргызско-Российского ипотечно - кредитного фонда.

В то же время, реализации в жизнь данного законного акта - один из основных прав человека, не получается из-за того, что не имеют выстроенную иерархическую систему, начиная с законодательных и подзаконных актов страны, где было бы конечным результатом построенное жилища для граждан в соответствии проектной документацией. Свидетельством того, является то,

что было в 1992 году был принят закон Кыргызской Республики (далее КР) «Об индивидуальном жилищном строительстве Кыргызской Республики» в 1992 году, который был ориентирован на решения жилищной проблемы граждан, через выделение бесплатных земельных участков соответствующими органами местных самоуправлений городов и населенных мест.

В указанном законе Кыргызстана были сняты все ограничения накопившиеся барьеры, в советский период развитие страны, были уменьшены количества представляемых документами гражданами. Для получения земельного участка под строительства индивидуального жилого дома, для постановки на учет и получение квартиры либо земельного участка. Органы местного самоуправления, кроме принятия решение о представлении земельных участков отдельным гражданам, в соответствии с указанным законом были они обязаны были с проектировать и построить уличные дороги и тротуары, высокую и низкую стороны линии электропередач по улицам, водопроводные и канализационные магистрали, газопровод и другие объекты социально-культурного назначения для каждого жилого массива индивидуальной застройки по отдельности.

В реальной жизни, по результатам требований общественности-застройщиков, которые нуждаются в получении земельных участков под строительства индивидуального жилья, органы самоуправления «напринимали» своих постановлений об отводе земельных участков нуждающимся гражданам. Однако, из-за ограниченности бюджетных средств на строительства дорог, инженерных коммуникаций и на обустройства жилых массивов индивидуальной застройки, также в результате объективных и субъективных причин во многих отстают или вообще не выполнены кроме дорог и линии электропередач.

К настоящему времени, в результате «ежегодного решение жилищной проблемы путем отвода земельных участков» нуждающимся гражданам по Кыргызстану сформированы во многих городах, в том числе, только в столичном городе Бишкек сформировалось более 44 массивов индивидуальной жилищной застройки различной величины. И при опережающийся строительстве индивидуальных жилых домов или временных жилых строений (временок), обустройства всего жилого массива, включая инженерно-транспортные коммуникации отстают и создавая неудобства жителям, включая строительства объектов-детских садов, школ, здравоохранение, социально-бытового и коммунального назначения. Также, в этих жилых массивах, как правило отстает обслуживание населения общественным транспортом из-за отсутствия законченных строительством улиц и дорог, включая проблемы городских связей, с местом приложения труда, социально-культурные и бытовые поездки населения, с основным местом проживания, то есть массивами индивидуального жилищного строительства и центрами городов.

В крупных населенных местах, пригородных селах, крупных и больших городов (гг. Бишкек, Ош, Жалал - Абад, Каракол, Баткен, Нарын, Талас и других), застройка жилых массивов ведутся за «городскими чертами (населенных пунктов)» и в результате появляются многих проблем, связанных и официальным - статистическим учетом

социально-бытовым обслуживанием население, особенно в здравоохранении, также в особенности в решении элементарных, жизненно важных, коммунально-бытовых и гражданских проблем. Это свое время привело к тому, что в государственном статистическом учете появились не точности, сложившиеся застройки среди рядовой части население относить «к себе» городскому населению, а по официальным статданным их относят к территориям соответствующих населенных пунктов.



Архитектурный ансамбль «Южные ворота» построен в 1978 году к 100-летию города Фрунзе

Несмотря на административно-территориальной путанице граждане, которые нуждались жильем получили земельные участки, согласно соответствующим постановления мэрии об отводе земли под строительства индивидуального жилья. Такая трактовка и отнесение жилых массивов к сельскому району (по административно-территориальному делению), или городскому образованию препятствуют своевременному выполнению комплекс взаимосвязанных работ. По обустройству территорий, сооружению инженерно-транспортных и коммунальных инфраструктур на вновь образованных жилых массивах. Сложившиеся положения на жилых массивах, где состояние большинство жилых строений находятся во временном (временки) и в капитальном варианте, эти объекты как правило, не сданы в эксплуатацию, и поэтому их можно отнести к «не законченной группе - жилищного фонда» Кыргызстана. Общий объем не законченного строительством жилого фонда Кыргызской Республики, равно примерно к объему и по количеству построенных индивидуальным жилым домам, начало строительства которых относится, начиная с 90-х годов прошлого века на территории всей страны. У этих жилых массивов индивидуальной застройки проблемы связаны с устойчивым градостроительным функционированием селитебных территорий, куда и относиться жилые массивы, с одной стороны они связаны необходимостью комплексного обустройство территорий города. С другой стороны, не законченность строительством самих жилых строений, отсутствие или низкий уровень благоустройства в зданиях, отсюда и недостаточность в обеспечении безопасности проживающих людей аналогичных жилых домах и кварталах. Решение указанных и других взаимосвязанных проблем в массивах индивидуальной застройки создадут возможности жителям, так называемым «самозахватчикам» или «неформального сектора» городов Кыргызстана, легализовать свои действия и быть полноправными горожанами соответствующего города.



Это прямая взаимосвязанность жилых строений и домов с градостроительными развитием и уровнем благоустроенность городов, является одним из основных условий и предпосылок для перспективного, устойчивого развитие городов Кыргызской Республики. Жилая застройка на

любой городской территории занимает большую часть, и находится в селитебной зоне. И включает себе территории центрального района города, зеленные зоны общественного назначения, территории общественно-культурных, учебных заведений, специальные территории, занятых инженерно-транспортными коммуникациями, автомобильными, железнодорожными магистралями и городскими улицами которые обеспечивают передвижение население и социально- культурные и бытовые связи всего города. Зачастую, территориальное развитие городов во многих случаях зависит, от попытки администрациями решить возникшую жилищные проблемы в конкретном городе. Такая зависимость в жилой застройке с территориальным развитием характерно не только городам Кыргызской Республики, но и городам других стран. Время принятия решение расширение территории городов зависит во многих случаев от проводимой государственной политики в стране. К примеру, в Бразилия и Казахстане построили новые столичные города. В Южной Корее, Китае, Саудовской Арабии и других развитых странах строят новые города. В России столицу - Москву рассматривая в системе агломерации, которую попытались ограничить территориальное развитие города, после нескольких десятилетий были вынуждены расширить в территориальном отношении юго-западном направлении, за счет территории Московской области. В других случаях, во многих странах вопрос решается за счет строительства городов спутников при мегаполисах и крупнейших городах, где кроме строительства жилых районов или комплексов с размещением крупных производственных или научно-производственных и других объектов связанных с функционированием такого рода городского образования.

На международном опыте важным и исходным фактором градостроительного функционирования и прогнозирования развитие городов и населенных пунктов принимается показатели демографической ситуации, в том числе в Кыргызской Республике. Демографический рост численности население является одним из показателей уровня урбанизации страны. И в «Декларации Кито об экологически устойчивых городах и населенных пунктах для всех», принятого в рамках «Новой программа развития городов, 20 октября 2016 года, на Конференции Организации Объединенных Наций по жилью и устойчивому городскому развитию (Хабитат III), в г. Кито, одобренного на 68-м пленарном заседании Генеральной Ассамблеей ООН 23 декабря 2016 года, во втором пункте отмечается. Что, «... ожидается, к 2050 году городское население мира увеличится почти вдвое, таким образом урбанизация будет одной наиболее значимых масштабном преобразований тенденций XXI века. Население, экономическая деятельность, социальное и культурное взаимодействие, а также экологическое и гуманитарное воздействие все большей мере концентрируются в городах, и это создает огромные проблемы для устойчивости в том, что касается, в частности жилья, инфраструктуры, основных услуг, продовольственной безопасности, здравоохранения, образования, достойной работы, безопасности и природных ресурсов» (с2017 Организация Объединенных Наций. A/RES/71/256*.Новая Программа Развития Городов. Русский.2017. ISBN; 978-92-1-132737-3). Данное декларативное утверждение полностью относится к Кыргызской Республике, как стране полноправному члену, Организации Объединенных Наций (далее ООН) с 1993 года. И принятие во внимание и реализация подобных крупных мероприятий считается исполнением международных обязательств Кыргызстана перед Международным мировым сообществом.

В настоящее время, в Кыргызской Республике наблюдается стремительный рост численности населения страны и на 01.01.2019 года общая численность насчитывается около 6,389 млн. человек (kg.akipress.org/news:155684?from=portal&plase=last&b=9). По данным Статистического комитета Кыргызской Республики, с 2011 года ежегодный рост численности население идет с прибавлением к предыдущему году на 100 более тысяч человек или на 1,7% роста от общей численности населения. В то же время, в странах СНГ, кроме Республики Таджикистан такого демографического роста не наблюдается. Такая тенденция, в росте численности население является прогрессирующим показателем для Кыргызстана, и одним благоприятных условий для дальнейшего устойчивого развития страны. Несмотря, на активную миграцию трудоспособного

населения за границу, наблюдается вышеприведенный рост численности населения страны и увеличение количества городов.

Активный демографический рост численности населения с 2011 года, в совокупности с другими важными факторами функционирования городов показывает растущий уровень урбанизация Кыргызстана. Это является базисом для устойчивого развития городов - повышения уровня образования, культуры и социально-коммунального обслуживания населения в условиях глобального мирового развития и научного прогресса.

При этом, на начало 2018 г., около 65% населения от общей численности населения страны находится в возрасте от одного года до 40 лет. Такая, прогрессирующая демографическая ситуация для всех стран мира, в том числе для Кыргызской Республики является очень важным исходным показателем и являющиеся определенным залогом для активной организации деятельности государственных и исполнительных органов, а также лучшим условием в обеспечении устойчивого перспективного развития страны. Именно, демографические условия - с наличием большего количества молодого и трудоспособного населения в республике, является главным показателем уровня урбанизации Кыргызской Республики.

До этого периода, после объявления независимость и суверенитета Кыргызстана в 1991 году, до того в эпоху «перестройки» в Советском Союзе началось активная миграция в дальние зарубежные страны, особенно высококвалифицированные специалисты, инженерно-технические работники промышленных предприятий, работники научных и высших учебных заведений, и других организаций и учреждений с целыми семьями. В последующем, представители коренной нации также активно мигрировали на учебу, затем в качестве трудовых мигрантов, которая продолжается до настоящего времени.

Экономическая ситуация в Кыргызстане, сложившиеся за последние 25 лет находит прямое отражение и в градостроительстве. Серьезную депрессию проявляет градообразующая база городов, прежде всего промышленность, наука, научное обслуживание. Производственные показатели предприятий связаны с экономическими базами развития городов. И проявление производственно-экономической и социальной депрессии привела к образованию «кризисных городов» в Кыргызстане. Из 31 города около десяти – городов Сулюкта, Ташкумыр, Майлы-Суу, Кок-Жангак, Орловка, Каинды, Кемин, Шопоков, Балыкчи и другие можно отнести к кризисным городам, где прекратили производственные деятельности предприятия, специалисты мигрированы в другие регионы. В некоторых городах от производственной деятельности заводов остались открытые хвостохранилища – городах Майлы-Суу, Кок-Жангак, Орловка, Каджи - Сае и других местах.

В то же время, кроме «кризисных городов» настоящее время в Кыргызстане более 40 крупных населенных пунктов количеством проживающих более 10 тысяч человек до настоящего времени имеют статус «сёл», многие из которых являются сельскими районными центрами, и в соответствии с действующими законами Кыргызской Республики (О административно-территориальном устройстве Кыргызской Республике, О градостроительстве и архитектуре Кыргызской Республики, Земельный кодекс Кыргызской Республики, и другими нормативными правовыми актами Кыргызской Республики), можно было бы их перевести к категории городов.

Это позволило бы сократить количество администрации сельских органов местного самоуправления (айылных окмотов) и сэкономить финансовые средства на их содержание. И в этом случае, общее число горожан увеличится до 50% от общей численности населения, и будет благоприятствовать повышению уровня урбанизации в стране, который в свою очередь будет способствовать развитию уровня образования, культуры, социально-коммунального обслуживания населения в условиях интенсивного развития международного сообщества.

В настоящее время территории Кыргызской Республики в административно – территориальным образованием, выделены на 7 областей, 2 города республиканского подчинения, 40 административных районов, 453 айылных аймаков (сельских округов) и 31 города включая города республиканского назначения – гг. Бишкек и Ош. Общее количество населенных пунктов в стране составляет всего 1942 единиц, из них 46 населенных пунктов находятся в их составе существующих городов.

В соответствии с Законом КР "О градостроительстве и архитектуре КР", по численности население г.Бишкек - является крупнейшим городом, г.Ош является крупным городом и столичными городами Кыргызской Республики, а г.Джалал-Абад относится к категории больших городов. И семь городов – Каракол, Токмок, Узген, Балыкчы, Нарын, Кара-Балта и Таш-Комур относятся к категории средних городов. Другие, оставшиеся 21 городов относятся к малым городам и как правило являются административными центрами районов.

В целом города Кыргызстана представляет собой особую организацию пространства, в котором, в силу из-за высокой плотности застройки территорий, интеграции различных функций и динамичности развития (например, центральные зоны городов Бишкек и Ош за последние годы) и другие градостроительные проблемы часто возникают ситуации технического, организационного, регулятивного, социального характера. Например, снос строений под новое строительства, в уплотнении существующей застройки новыми зданиями, магистральных дорог, инженерных коммуникаций, реконструкции и капитальном ремонте зданий и сооружений с отселением жильцов, комплексном благоустройстве и озеленении территории. При этом типичными становятся многочисленные ситуации, когда частный или групповой интерес препятствует общественно необходимым мероприятиям и, наоборот, под видом общественной необходимости ущемляются права и интересы конкретных горожан и представителей общественность. Даже в таких элементарных условиях определить «законность» без соответствующего генерального плана города принятие того ли другого правового решения становится сложным.

Основным фактором и радикальным новшеством в начале перехода периода, к рыночным отношениям в Кыргызстане, явилось введение частной собственности на здание и сооружение, земельные участки, инженерные сооружения и др. в городах и населенных пунктах. Путем приватизации перешли в частную собственность, и прежде всего в жилищно-коммунальной сфере, в бытовом обслуживании, торговли, небольшие предприятия и строительные фирмы. В целом в градостроительной деятельности Кыргызстана коренным образом изменились, в условиях рыночной экономики система инвестирование, проектирование, управление городскими материальными фондами, ресурсами в том числе земельными ресурсами и техническая эксплуатация коммунальными предприятиями и городскими хозяйствами. Ранее существующий градостроительный порядок связанный советским плановым способом хозяйствование, в условиях рыночных условиях хозяйствование стало неприемлемо из-за морального старении или их отсутствии генпланов (схем районной планировки, схем планировки агломераций, проектов планировки и застройки, и др.) градостроительных документаций городов и населенных пунктов зачастую появляются правовые конфликты.

Согласно с действующими законодательным актам Кыргызской Республики Генеральные планы городов являются стратегическими документами территориального планирования и установленными техническими регламентами для сохранения, развития и реализации планируемых преобразований, дальнейшей планировке и застройке конкретных городов, также административных территорий и регионов. При этом, следует иметь ввиду что, генеральные планы являются сложной комплексной градостроительной документацией - проектом имеющий иерархические ступени включая рабочие проекты для реализации в натуре. совокупность Все эти документы совокупность называется градостроительными документами, которые заложены основные технические регламенты и нормы, для руководство при проектировании конкретных

объектов строительства, тем самым при сооружении объектов строительства по проекту эти технические решения воплощаются в натуре и в жизнь.

Учитывая важность обеспечения с генеральными планами городов и населенных пунктов страны, на Правительственном уровне Кыргызстана были приняты первые меры, в виде Концепции региональной политики на период 2018-2022 годов. (Утвержден постановлением Правительства Кыргызской Республики от 31 марта 2017 года №194 «Об утверждении Концепции региональной политики Кыргызской Республики на период 2018-2022 годов»). Где, 20 городов были определены – "точкой роста" и которые выполняют функции административных центров городов республики, областей и районов. Из них, 11 городов являются промышленными городами и выполняют функции мест приложения труда, культурно-бытового обслуживания, транспорта и межселенного обслуживания и т.п. Реализация указанной «Концепции» предполагается, обеспечить через разработку генеральных планов запланированных городов – «точки роста». Однако, отсутствие программной части Концепции конкретных заказчиков на разработку генпланов и других проектов на в течении прошедших два года, ставить под угрозу выполнение запланированной программы. И не своевременная разработки градостроительных документацией указанных городов, могут сорвать выполнение «гарантированных государственных минимальных социальных обещаний», гарантированного на Правительственном уровне, перед горожанами.

В настоящее время только в 8 городах - Бишкек, Ош, Каракол, Балыкчы, Чолпон-Ата, Кара-Кол, Кара-Суу и Узген имеются разработанные генеральные планы, и по 5 городам - Баткен, Кызыл-Кыя, Талас, Токтогул и Кара-Балта генеральные планы находятся на стадии согласования и утверждения в соответствующих органах местного самоуправления. По оставшимся 18 городам имеются необходимости в разработке и обеспечении генеральными планами городов. От общего количества 20 городов - выполняют функции административных центров городов республики, областей и районов и 11 городов являются промышленными городами и выполняют функции мест приложения труда, культурно-бытового обслуживания, транспорта и межселенного обслуживания и т.п. От общего количества 1828 сельских поселений Кыргызстана 185 сел имеют утвержденные генеральные планы, разработанные после 2001 года до настоящего времени, что составляет около 10 процентов от общего количества.

Для решения накопившихся проблем в городах и населенных пунктах Кыргызстана было принято Правительством Кыргызской Республики специальная «Программа по разработке генпланов до 2025года». В соответствии с "Программой Правительства Кыргызской Республики по разработке генеральных планов населенных пунктов Кыргызской Республики на 2018-2025 годы". (утвержденного постановлением ПКР от 17.08.2017г. за №490) поставлена задача разработать генеральные планы для всех городов и ПГТ (поселков городского типа) до 2026 года. В первую очередь обеспечить генеральными планами 25 сел – районных центров, и на 241 приграничных сел, и дальнейшем других населенных пунктов. Данное решения подкреплены финансовыми ресурсами за счет республиканского и местных органов самоуправлений.

Принятые решения на государственном уровне является позитивным действием. И началом для организации системной работы по управлению и регулированию вопросов связанных с обеспечением население жильем. Которое тесно взаимосвязаны с градостроительными прогнозированием и планированием городов, системное и последовательное решение взаимосвязанных проблем, обеспечить устойчивое развитие городов Кыргызстана.

Список литературы

8. Парадигма архитектурного пространства/Эволюция архитектуры Кыргызстана, Омуралиев Д.Ж., Бишкек, 2007.

9. Связь как категория диалектики. Автореферат диссертации на соискание ученой степени доктора философских наук, Жумагулов Мааметайып, Бишкек., 1994. с.4.
10. Преобразование архитектурно-пространственной пространственной среды центра малых и средних исторических городов. Автореферат кандидата архитектуры, Кенешов Т.С., Москва, 1988.
11. «Об индивидуальном жилищном строительстве Кыргызской Республики», закон Кыргызской Республики 1992.
12. Организация Объединенных Наций. А/RES/71/256*.Новая Программа Развития Городов. Русский.2017. ISBN; 978-92-1-132737-3).
13. Численности населения страны на 01.01.2019 г.
(kg.akipress.org/news:155684?from=portal&plase=last&b=9)
14. Об утверждении Концепции региональной политики Кыргызской Республики на период 2018-2022 годов, Постановление Правительства Кыргызской Республики, 31.03.2017 г., №194.
15. Программа Правительства Кыргызской Республики по разработке генеральных планов населенных пунктов Кыргызской Республики на 2018-2025 годы, Постановление Правительства Кыргызской Республики 17.08.2017г.№490.

Aktueller Wohnungszustand und Probleme einer nachhaltigen Stadtentwicklung in Kirgistan

Tolobai S. Keneshov, Ulanbek. T. Sasykeev

Kurzbeschreibung: Der Artikel bietet eine Übersichtsanalyse des aktuellen Zustands der Wohnverhältnisse in Kirgisistan sowie der wichtigsten städtebaulichen Voraussetzungen und Bedingungen unter den Konditionen der Marktwirtschaft für die weitere nachhaltige Entwicklung der Städte der Kirgisischen Republik.

Schlüsselwörter: Wohnen, Wohnungsbestand, Wohngebiet, Siedlung, Stadt, Entwicklung des Landes, des Territoriums, Stadtplanung, Voraussetzungen, nachhaltige Entwicklung, Design, städtebauliche Dokumentation, Stadtmanagement und Regulierung.

1. Einleitung

Auch unter den Bedingungen der Globalisierung der Weltgemeinschaft bleibt das menschliche Bedürfnis nach Wohnraum eines der wichtigsten Bedürfnisse, ebenso wie der Bedarf des Homo-Sapiens an Nahrung und Kleidung. Im Gegensatz zu den beiden letztgenannten Grundbedürfnissen des Menschen schafft das Wohnen ein persönliches architektonisches und räumliches Lebensumfeld für jeden Einzelnen (Transformation des architektonischen und räumlichen Umfelds des Zentrums kleiner und mittlerer historischer Städte. Zusammenfassung von Keneshov T.S., Kandidat für Architektur, M., 1988.). Es stellt gleichzeitig eine materielle Grundlage dar – Immobilien dienen oft als einer der Indikatoren für das materielle Wohlbefinden eines Bürgers. Zudem gibt es zahlreiche wohnraumgebundene Aktivitäten der Eigentümer bzw. Bewohner, wie z. B. der Empfang von Post oder der Bezug von sozialen und öffentlichen Dienstleistungen sowie die Inanspruchnahme anderer kommerzieller und haushaltsbezogener Dienste. Darüber hinaus ist das bewegliche Vermögen der Bürger in der Regel an ihren Wohnort „gebunden“ und die zahlreichen damit verbundenen rechtlichen Schritte, wie z. B. die Abfertigung erforderlicher Dokumente, sind ebenfalls mit der Wohnadresse verknüpft. Auch die Aktivitäten der Strafverfolgungsbehörden, Kontrolle und Aufsicht, Registrierung und andere Dienstleistungen sind eng mit dem Wohnungswesen verbunden. Die Interaktion der Verwaltung mit den Bewohnern (Bevölkerung, Bürger und Gäste von Städten) wird nach der Gesetzgebung des jeweiligen Landes von lokalen und staatlichen Exekutivorganen durchgeführt. Dies umfasst auch die Fragen der Regulierung und Organisation des Lebens der Bürger im Allgemeinen in den Städten und Gebieten.

Der menschliche Bedarf an Wohnraum ist bekannt und gleichermaßen wichtig für alle Menschen auf der Erde, er ist sowohl unabhängig vom Ort und Kontinent des Wohnsitzes als auch vom Klima. In jedem Fall muss die notwendige Unterbringung bereitgestellt werden, um die menschliche Gesundheit zu gewährleisten und die sanitäre Versorgung des Einzelnen oder der Gruppe von Menschen bzw. Familien zu gewährleisten.

Dies ist eine einfache Wahrheit für Architekten, beginnend mit der beruflichen Erstausbildung in verschiedenen Studienphasen. Die architektonische und räumliche Organisation einer Wohnzelle für eine einzelne Familie wird von jedem Architekten bis zum Ende seiner schöpferischen und arbeitsbezogenen Tätigkeit getragen. Ingenieure und Bauherren (Vorarbeiter, Meister) bauen nach dem Entwurf des Architekten auf einem bestimmten Grundstück. Unter den Bedingungen der Marktbeziehungen im Land ist der Grundstückseigentümer der Auftraggeber. Der Bauberechtigte, der über Finanzmöglichkeiten verfügt, besorgt damit für sich und seine Familie eine angemessene Wohnung.

Viele Menschen verfügen jedoch über keine geeigneten Grundstücke für den Wohnungsbau, bspw. weil sie von einem anderen Ort stammen und keine Rechtsgrundlage für den Erwerb eines Grundstücks haben oder

weil Grundstücke für den Wohnungsbau in der gewünschten Stadt fehlen oder nicht in ausreichender Zahl vorhanden sind. Dies ist der wichtigste Punkt, der für viele Menschen zu einem Mangel oder Defizit an Wohnungen führt. Diese Problematik für Bürger und ihre Familien in Bezug auf den Wohnungsbau ist für viele Länder typisch, einschließlich Kirgisistan.

Jede Wohnung in Form eines ganzen Gebäudes oder eines Teils davon ist eine Immobilie, die einem bestimmten (Gebäude-) Standort zugeordnet ist – einem Grundstück im Stadtgebiet oder in anderen besiedelten Gebieten. So steht das Wohnen in Form von Wohnungen oder einzelnen Wohngebäuden in direktem Zusammenhang mit der Stadt oder Siedlung. Städte bestehen im Prinzip aus Wohnhäusern, Quartieren, Wohnkomplexen und -siedlungen, mit entsprechenden Sozial-, Kultur- und Haushaltseinrichtungen sowie einer Infrastruktur, die als Wohngebietsfläche der Stadt bezeichnet wird. Laut UN HABITAT-Experten, Bericht von Herrn Claudio Asioli (Senior Expert on Housing and Urban Governance, Head of Capacity Development and Training, UN-Habitat. MOSKOW URBAN FORUM 2019) 05.07.2019., im Moskauer Stadtforum 2019, beträgt die Wohnbebauung in städtischen Gebieten durchschnittlich mehr als 55 % der Gesamtfläche der Städte, und in den ländlichen Gebieten einen noch viel größeren Anteil. Gleichzeitig umfassen die architektonischen und planerischen Strukturkomponenten der Stadt neben der Wohngebietsfläche die Gewerbe-, Gemeinde-, Sondergebiete und andere Flächen, die über die Verkehrsinfrastruktur und in der Regel über die Grün- und Randzone miteinander verbunden sind. So sind Wohn- und Stadtgebiete eng miteinander vernetzt und können gemeinsam betrachtet werden.

Die grundlegenden Thesen des vorliegenden Artikels basieren auf den Ergebnissen der langjährigen Beobachtung durch die Autoren und den gesammelten Informationen über die Kirgisische Republik. Es werden die bestehenden Unterschiede in der Versorgung der Bevölkerung mit dem Wohnraum und Probleme der nachhaltigen Stadtentwicklung in den Städten und Siedlungen Kirgisistans vorgestellt.

2. Die historische Bedeutung des Wohnungsbaus für die Bevölkerung in Kirgisistan und anderen Ländern

Im Vergleich zu anderen Ländern zeichnet sich die Wohnsituation in der Kirgisischen Republik durch einige Besonderheiten aus, die einerseits aus der Geschichte der nomadischen Lebensweise des kirgisischen Volkes in einer langen historischen Entwicklungsphase und einer erst relativ kurzen Zeitspanne seit Beginn des sesshaften Lebens des Volkes resultieren. Andererseits sind sie bedingt durch andere historische Faktoren, welche die Entwicklung der kirgisischen Volksgruppe beeinflusst haben. Das letzte relevante Ereignis ist die Erklärung der staatlichen Souveränität der Kirgisischen Republik im Jahr 1991, die sich der demokratischen Entwicklung verpflichtet hat. In der Vergangenheit war das Land eine von 15 Republiken der Sowjetunion. Vor der Revolution in Russland im Jahr 1917 war das große nördliche Gebiet Kirgisistans nach 1864 Teil des russischen imperialistischen Staates.

Nach den historischen Angaben Chinas ist bekannt, dass die Kirgisen eines der ältesten Völker Asiens sind und bereits im dritten bis fünften Jahrhundert v. Chr. erwähnt wurden. Historiker sind der Ansicht, dass dies die Anfangsphase der Entwicklung der Kirgisen war. Im Vergleich zu anderen ethnischen Gruppen und Staaten hatten die Kirgisen eine bedeutende, epochal-historische Periode der Existenz und Entwicklung. Das kirgisische Volk, das zu den alten Nomadenvölkern gehört, lebte bis ins 19. Jahrhundert in einer nomadischen Lebensweise. Gleichzeitig stellt sich die zentrale Frage, wie sich das kirgisische Volk als unabhängige Nation im Laufe von mehr als 23 Jahrhunderten erhalten und entwickeln konnte, ohne – in einem rauen, scharf kontinentalen Klima – ein dauerhaftes Zuhause und Städte oder Siedlungen zu errichten. Um eine Antwort auf diese Frage zu finden, ist es wissenschaftlich und theoretisch notwendig, historische und andere interdisziplinäre wissenschaftliche Untersuchungen durchzuführen. Dies schließt auch eine Stadtentwicklungsanalyse sowie die Entwicklung eines theoretisch-konzeptionellen Rahmens ein. Die Stadtplanungswissenschaft kann dazu beitragen, indem sie den objektiven historischen Entwicklungspfad der mit dem Wohnort der Menschen verbundenen ethnischen Gruppe von der Antike bis zur Gegenwart sowie Gesetzmäßigkeiten im Zusammenhang mit dem Bau von permanenten Wohnungen und der Stadtentwicklung in Kirgisistan identifiziert. Eine

solche Betrachtung bis in unsere Zeit hinein kann ein Verständnis für die Grundlagen der heutigen Realität und den historischen Verlauf der Entwicklung des kirgisischen Volkes und der Staatlichkeit vermitteln.

Dieses historische und philosophische Problem bezieht sich auf "die Besonderheiten der Manifestation des allgemeinen Zusammenhangs im System 'Gesellschaft-Natur'; Ursache-Wirkungs-Beziehungen in der Interaktion zwischen dem sozialen Milieu und der Umwelt". Die Verbindung im Kontext der Subjekt-Objekt-Beziehungen erleichtert die besonders optimierten Varianten der Vorhersage und Regulierung von vielfältigen Prozessen des Systems ‚Gesellschaft-Natur‘ (Zhumagulov Mametaiyp. Kommunikation als eine Kategorie der Dialektik. Auszug aus der Dissertation zum Doktor der Philosophie, - B., 1994. -4. S.)

In der nomadischen Lebensweise erfolgt das Verständnis der Gesetzmäßigkeiten der Umwelt und ihrer Besonderheiten im Zusammenhang mit der zeitlichen und räumlichen Dimension. Und es scheint, dass den Kirgisen gelungen ist, sich mit abnehmbaren, leicht tragbaren und für alle Jahreszeiten geeigneten, bequem für Wohnzwecke zu nutzenden – also universellem – Wohnraum auszustatten: der Jurte (vgl. nachfolgende Abbildung). Diese wird im Winter erwärmt vom Herd in der Mitte des Kreises und im Sommer belüftet durch den Tunduk – ein Strukturelement des letzten Teils der Kuppel, mit einem Gitterloch, das bei Bedarf mit einem Filzsieb bedeckt ist.

Die kirgisische Jurte hat eine runde Form mit unterschiedlichen Kapazitäten im Plankreis, da das Bauvolumen je nach Größe im Plan variiert. Der wichtigste tragende Rahmen in der Jurte ist der "Kerege" – eine Gitterwand aus Holz. Die Anzahl der Gitterelemente variiert je nach Größe der Jurte. Die Gitterwand beinhaltet in der Regel 12 bis 14 Kopfelemente, sogenannte „Basch“. Jedes Kopfelement „Basch“ wird mit zwei „Sjojok“ kombiniert, also speziell vorbereiteten Holzstangen aus Wildespe oder Weidenarten. „Sjojok“ haben einen speziell gekrümmten äußeren und inneren segmentierten Bogen. Sie sind über einen bestimmten Abstand durch ein speziell gebohrtes Loch miteinander durch Ledernieten (aus Rindsleder) verbunden. So sind die 24 „Sjojok“ in Form eines Akkordeons mit quadratischen Zellen bei vertikaler Faltung verbunden. Gefaltet kann diese Konstruktion bequem auf Pferd, Stier, Yak oder Kamel transportiert werden. Derzeit werden die Jurten in vielen Fällen per LKW an den neuen Standort transportiert, während das Prinzip der Montage für den Transport gleichbleibt.



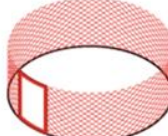
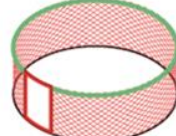
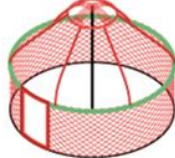
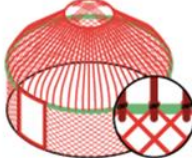
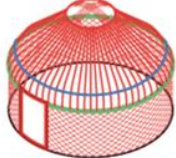


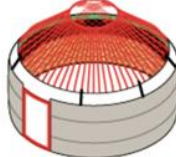
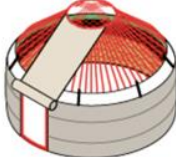

Bei der Jurte bildet die obere Kuppel die tragenden konstruktiven Grundelemente, die sogenannten "Uuk" - separate Holzstäbe. Nur an der Basis, wo ein dickerer Teil der „Uuk“ mit den Kopfelementen "Basch" in Form des lateinischen Buchstabens "V" verbunden ist, werden sie mit einem speziellen Seil zusammengebunden, das durch die Löcher am Anfang der „Uuk“ dauerhaft befestigt ist. Ein weiterer spitzer Teil der „Uuk“ wird in die Löcher des "Tunduk" eingeführt.

Der „Tunduk“ ist eine runde, scheibenförmige Holzkonstruktion, er besteht aus einem großen Birkenmast, ist aus zwei Hälften zusammengesetzt, die durch Metallnieten miteinander verbunden sind, und wie durch ein kreuzförmiges Holzsegment gespannt, das durch Fräsbänder in der Menge von drei bis fünf parallelen Elementen in die obere Richtung gerichtet ist. Entlang des Umfangs des „Tunduk“ werden Löcher im gleichen Abstand voneinander gebohrt, um den letzten Teil der „Uuk“ einzusetzen. Die Anzahl der Löcher entspricht der Anzahl der „Uuk“ in der Jurte, die teilweise hoch ist, oder der Anzahl der "Basch" in der „Kerege", die 80, 90 oder 100 „Basch“ entspricht.

Die Tür zu den Jurten ist 160 cm hoch und 80 cm breit und wird in Form eines Türblocks durch zwei Schärpen mit Nestgelenken hergestellt, die durch spezielle starke Seile, die der Dicke entsprechen, an der „Kerege“ befestigt sind. Der beschriebene Grundrahmen der Jurte weist eine Scharnierverbindung zwischen den Hauptstrukturelementen auf und wird zusätzlich mit Hilfe von Spezialeisen verstärkt, die auch als dekoratives Element im Inneren der Jurte dienen.

ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ СБОРКИ

Установка юрты входила в обязанности женщин. Мужчины поднимали тундук и готовили место для юрты

<p>1</p>  <p>Начертить круг по диаметру юрты</p>	<p>2</p>  <p>Установить босого</p>	<p>3</p>  <p>Установить кереге от входа по кругу и закрепить их между собой веревками</p>	<p>4</p>  <p>Скрепить верхнюю часть кереге лентой кереге чалгыч строго по размеру юрты</p>
<p>5</p>  <p>Поднять тундук с помощью шеста (бакан) в центре круга и, поддерживая его, установить 6-10 ууков по разным сторонам юрты</p>	<p>6</p>  <p>Установить верхнюю часть ууков в специальные отверстия в тундуке и закрепить к кереге</p>	<p>7</p>  <p>Стянуть все ууки узкой лентой уук тизгич</p>	<p>8</p>  <p>Прикрепить жабык баш орнаментом вовнутрь по верху кереге</p>
<p>9</p>  <p>Установить канат чий по кереге вокруг юрты</p>	<p>10</p>  <p>Привязать туурдук к уукам лентами туурдук боо и закрепить кырчоо</p>	<p>11</p>  <p>Привязать эшик к тундуку</p>	<p>12</p>  <p>Покрывать переднюю часть купола войлоком узук и лентами узук боо привязать к кырчоо</p>

Aufbauanleitung:

Für den Zusammenbau der Jurte waren Frauen zuständig. Die Männer sorgten für die Aufstellung von „Tunduk“ /Kuppelteil der Jurte/und bereitet den Aufstellungsort vor.

1. Kreis mit dem Durchmesser der Jurte aufzeichnen
2. „Bosogo“ /kirgisisch „Schwelle“/ aufstellen.
3. „Kerege“ /Gitterwand aus Holz/ vom Eingang aus im Kreis aufstellen und miteinander mit Seilen verbinden
4. Den oberen Teil von „Kerege“ mit einem Band „Kerege Tschalgytsch“ passgenau zusammenbinden
5. „Tunduk“ mit Hilfe eines Pfahls („Bakan“) im Zentrum des Kreises anheben, abstützen und 6-10 „Uuk“ /Holzstäbe/an verschiedenen Seiten der Jurte befestigen.
6. Oberen Teil der „Uuk“ in spezielle Öffnungen im „Tunduk“ einsetzen und an „Kerege“ befestigen.
7. Alle „Uuk“ mit einem schmalen Band fest zusammenbinden.
8. „Zhabyk Basch“ mit dem Ornamenten nach innen am oberen Teil des „Kerege“ anbringen.
9. Das Seil „Tschij“ der Kerege entlang um Jurte herum befestigen.
10. „Tuurduk“ an „Uuk“ mit den Bändern „Tuurduk Boo“ festbinden und „Kyrtschoo“ befestigen.
11. „Eschik“ /kirgisisch „Tür“/ an „Tunduk“ anbinden.
12. Die Vorderseite der Kuppel mit dem Filz „Usuk“ und Bändern „Usuk Boo“ an „Kyrtschoo“ festbinden.

Ein zusätzliches konstruktives Element, das die Stabilität der Jurte gewährleistet, ist "Kalama Chiy", das aus der trockenen Schilfpflanze Chiya hergestellt wird. Chiya-Schilf wird mit farbiger Schafwolle verwoben und bildet künstlerisch gestaltete Paneele mit einer Höhe von ca. 1,70 Meter entlang der Jurte.

Diese unverwechselbare und nachhaltige Art des "Bauens ohne Fundamente" ermöglicht den Bau einer Wohnanlage, ohne den Boden zu versiegeln, wobei sich das gesamte Land nach der Demontage der Jurte in der Regel bis zur nächsten neuen Saison des Jahres erholt.

So wurde eine separate Jurte, oder gar eine Siedlung bestehend aus 10-15 separaten Jurten, von einem Ort zum anderen verbracht, die Umsiedlung erfolgte in nur 15 bis 20 Tagen. Dabei ist der fruchtbare Boden unterhalb von Jurten erhalten geblieben. So zeigt die Bewegung von zusammenlegbaren Mobilheimen während der drei Jahreszeiten – im Frühjahr, Sommer und Herbst – die Einstellung der Bewohner zur Umwelt in dem Gebiet, in dem sie leben. Das gegenwärtige System der Lebensaktivität der Bevölkerung, die sich mit der Viehzucht beschäftigen, ist in Anbetracht der Tatsache, dass die Kirgisische Republik sich auf Viehzucht und Landwirtschaft spezialisiert, bis heute erhalten geblieben. Dabei ist 93 % der Gesamtfläche des Landes eine Berglandschaft.



Gleichzeitig befinden sich die Siedlungen und Städte Kirgisistans in den Ausläufern, meist am Fuße der Berge oder niedriger Teile; ein weiteres Beispiel sind die Ufer des Issyk-Kul-Sees. Auf dem Territorium des Landes gibt es 31 Städte mit 1942 Siedlungen unterschiedlicher Größe – auf dem gesamten Territorium des Landes leben derzeit mehr als 6,389 Millionen Menschen.

In diesen Gebieten befindet sich der Hauptwohnungsfonds - die Kapitalbebauung. Davon ausgenommen sind einzelne Wirtschaftsgebäude, die sich auf Grundstücken befinden, die infolge der Übertragung des landwirtschaftlichen Grundbesitzes entstanden sind. Nach den Ergebnissen der Privatisierung von Grundstücken, die zuvor im Besitz von Kollektiv- und Staatsbetrieben waren, erhielten die Bewohner dieser Siedlungen einen Anteil. Die Bewohner der Städte erhielten keinen landwirtschaftlichen Anteil des Landes in Übereinstimmung mit den Gesetzen der Kirgisischen Republik, mit Ausnahme der Privatisierung ihrer Wohnungen oder freistehenden Herrenhäuser. Auf dieser Grundlage ließen viele Einwohner, die ihren Arbeitsplatz verloren, sie einfach herrenlos oder verkauften sie für sehr wenig Geld.

So wurde der bestehende Wohnungsbestand Kirgisistans, der seit 1991 an die Bevölkerung vermietet wird, zu mehr als 90 Prozent von den dort lebenden Bürgern privatisiert, mit Ausnahme eines kleinen Teils des Wohnungsbestands, der sich im Besitz einzelner Ministerien und Abteilungen befand. Die Privatisierung des Wohnraums in Kirgisistan dauerte etwa zehn Jahre, und während dieser Zeit wurden in Bischkek, Osch und anderen Städten Wohnräume in den ersten Stockwerken mehrstöckiger Wohngebäude in den Hauptstraßen umgebaut und in kommerzielle und andere Funktionen umgewandelt. Der Wohnungsbestand in Kirgisistan ist damit deutlich gesunken.



Terentjews Haus des Stadthauptmanns von 1848, das sich im nach Kichana Dzhakypova benannten Park befindet, hinter dem Palast der Pioniere. Leider ist das Gebäude im Moment fast zerstört, trotz der Tatsache, dass es bis in die 90er Jahre noch in gutem Zustand war.



Die Architektur von Frunze (früherer Name der Hauptstadt Bischkek; Anm. d. Red.) in den 30er Jahren kopierte den Konstruktivismus, der sich in diesen Jahren in Moskau entwickelte. Und eine der ersten Schulen in der Hauptstadt, die Schule Nummer 3 namens I. W. Stalin, wurde in diesem Stil gebaut. Die Schule wurde 1931 im Stadtzentrum gebaut. Vor einigen Jahren befand sich hierin eines der AUCA-Gebäude (American University of

Central Asia; Anm. d. Red.), und jetzt beherbergt das Gebäude eine der Abteilungen des Obersten Gerichtshofs.



"Stalinka's", Stalins Häuser, ist der gebräuchliche umgangssprachliche Name von Mehrfamilienhäusern, die in der UdSSR von Ende der 1930er bis Ende der 1950er Jahre gebaut wurden, hauptsächlich während der Herrschaft von I. W. Stalin, vorwiegend im Stil des Neoklassizismus (Stalin's Empire).

Hauptsächlich aufgrund der Umnutzung von Wohngebäuden für andere funktionale Zwecke in den Jahren 1991-2005 betrug laut Statistikangaben der Rückgang der Gesamtfläche des Wohnraums im Land ca. 19,1 Mio. m², d. h. um 11,5 Mio. m² mehr als der Umfang des Wohnungsneubaus in diesen Jahren. Vom verfügbaren Wohnungsbestand des Landes sind 33 % durch den Umbau und die Umnutzung von Wohnräumen in Nichtwohnräume verloren gegangen. Differenziert nach den großen Gebietskörperschaften des Landes betrug der Rückgang des Wohnungsbestand gegenüber den verfügbaren Basisdaten in Bischkek -43 %, im Gebiet Chui -38 %, im Gebiet Talas -37 %, im Gebiet Osch zusammen mit der Stadt Osch -34 %, im Gebiet Jalalabad -33 %, im Gebiet Naryn -31 %, im Gebiet Issyk-Kul -29 % und -7 % im Gebiet Batken. Ende 2005 betrug der Wohnungsbestand (Durchschnitt) pro Kopf in der Hauptstadt Bischkek nur noch 12,12 qm anstelle der zuvor erreichten 14,4 qm Wohnfläche.



Leninstraße (50 Jahre Kirgisistan), 1954.

Ein weiterer wichtiger Aspekt für die Veränderung der Struktur des Wohnungsbestandes war die aktive Abwanderung der Bevölkerung ins ferne Ausland. Diese Personen verkauften ihre Wohnungen häufig für einen Spottpreis. Dadurch wurden im Land „sekundäre“ Mietwohnungen für Einzelpersonen geschaffen, die in der Regel für gewerbliche Zwecke genutzt wurden. Dies ist der Hauptteil des in der Sowjetzeit errichteten Wohnungsbestandes des Landes.

Seit der Unabhängigkeitserklärung der Kirgisischen Republik im Jahr 1991 wurden die Mehrfamilienhäuser einschließlich der Haustechnik nicht mehr überholt. Angesichts des moralischen und technischen Verschleißes bestehender Wohngebäude und -strukturen ist die Sanierung dieser Gebäude selbstverständlich erforderlich, um modernen technischen Anforderungen und Vorschriften Rechnung zu tragen.



Karl-Marx-Straße

Gescanntes Bild vom Dia-Film "Frunze" (1974). Operator S. Roschevsky.



Später erschien die 105. Häuserreihe, die von Eugene Pisarsky entwickelt wurde. Speziell für diesen Zweck wurde das Stahlbetonfertigteilewerk 2 gebaut, das in Azat Corporation umbenannt wurde. Dort wurden fast ausschließlich großflächige Plattenhäuser hergestellt, die Idee des Blockbaus

wurde verwirklicht. Beispiele für diese Häuser sind im zehnten und zwölften Stadtteil, den Quartieren Asanbai, Alamedin-1, Wostok-5, Wostok-6 und Tunguch zu sehen. Diese Häuser wurden in einer fünf- und neugeschossigen Version gebaut. Damals war die 105. Serie das komfortabelste Massenhaus der Welt.

Da das gesamte Territorium der Kirgisischen Republik in einer seismisch aktiven Zone liegt, mit bis zu 8 bis 9 Punkten auf der Richterskala, wurden von den zuständigen Sonderbehörden Standards für seismische Sicherheit von Gebäuden und Bauwerken festgelegt. Der alte Wohnungsbestand wurde jedoch noch vor der Annahme dieser Standards errichtet und entspricht diesen Sicherheitskriterien nicht. Unter diesem Gesichtspunkt besteht die Notwendigkeit, Wohngebäude unter Berücksichtigung der Gewährleistung der Erdbebensicherheit und anderer sicherheitstechnischer, sanitärer und hygienischer Maßnahmen zur Gewährleistung der Energieeffizienz von Gebäuden zu sanieren und dabei auch die neuen Grundsätze von „Smart Home“ anzuwenden.

Gleichzeitig ist bei der Strukturierung des gesamten Wohnungsbestandes des Landes der Wohnungsbestand anderer Gruppen volumen- und zahlenmäßig weniger bedeutend und das Bruttovolumen im Wesentlichen geringer als bei mehrstöckigen Wohngebäuden. Daher sind alternative Möglichkeiten zur Lösung des Wohnungsproblems in Kirgisistan sehr wichtig.

Genau das ist in der Verfassung der Kirgisischen Republik festgelegt (verabschiedet durch ein Referendum in der Kirgisischen Republik vom 27. Juni 2010). Artikel 46, Absatz 1 besagt, dass jeder das Recht auf Wohnraum hat. 2. Niemand darf willkürlich eines Hauses beraubt werden. 3. Die staatlichen und lokalen Gebietskörperschaften fördern den Wohnungsbau und schaffen Bedingungen für das Recht auf Wohnraum. 4. Das Wohnen für Arme und andere Bedürftige wird von staatlichen, kommunalen und anderen Wohnungsfonds oder in sozialen Einrichtungen auf der Grundlage und in der gesetzlich vorgeschriebenen Weise kostenlos oder zu einem erschwinglichen Preis gewährt (Verfassung der Kirgisischen Republik. ACADEMY Publishing House, 2019, S. 64). Diese Bestimmungen werden aufgrund der strukturellen Probleme nicht umgesetzt, obwohl es in allen Fassungen des Grundgesetzes des Landes einen Artikel gibt, in dem es heißt: „Jeder hat das Recht auf Wohnraum“. Darüber hinaus werden seit 2013 die Fragen der Investitionen und der Finanzierung des Wohnungsbaus – auf die die Behördenvertreter immer verweisen – mit der Organisation des kirgisisch-russischen Hypotheken- und Kreditfonds gelöst.

Gleichzeitig gelingt die Umsetzung des im Grundgesetz verankerten grundlegenden Menschenrechts nicht, da es kein hierarchisches System der Gesetze und der Durchführungsverordnungen im Land gibt, das als Endergebnis die errichteten Wohnungen für die Bürger gemäß der Projektdokumentation sichern würde. Ein Beispiel dafür ist das im Jahr 1992 verabschiedete Gesetz der Kirgisischen Republik „Über den individuellen Wohnungsbau der Kirgisischen Republik“, das darauf abzielte, das Wohnungsproblem der Bürger durch die Zuteilung von freiem Land durch die zuständigen lokalen Behörden zu lösen.

In dem genannten kirgisischen Gesetz wurden alle Beschränkungen für die während der Sowjetzeit angesammelten Hindernisse beseitigt. Die Anzahl der von den Bürgern verlangten Dokumente, um ein Grundstück für den Bau eines individuellen Hauses zu erwerben, eine Wohnung oder ein Grundstück zu registrieren und zu erhalten, wurde reduziert. Die örtlichen Behörden waren nicht nur gesetzlich dazu verpflichtet, den einzelnen Bürgern Grundstücke zur Verfügung zu stellen, sondern auch Straßen und Bürgersteige, Stromversorgung, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen und andere soziokulturellen Einrichtungen für jede Siedlung mit individueller Bebauung separat zu entwerfen und zu bauen.

In der Realität haben die Selbstverwaltungsorgane gemäß den Forderungen der öffentlichen Bauträger, die Land für den Bau von Einzelwohnungen benötigten, ihre eigenen Entscheidungen über die Zuteilung von Land an bedürftige Bürger „getroffen“. Aufgrund der begrenzten Haushaltsmittel für den Straßenbau, die Versorgung und die Gestaltung einzelner Wohnsiedlungen sind jedoch viele Vorhaben aus objektiven und subjektiven Gründen, mit Ausnahme von Straßen und Stromleitungen, im Rückstand oder wurden gar nicht umgesetzt.

Durch die "Lösung des Wohnungsproblems über die Zuweisung von Grundstücken" an bedürftige Bürger in vielen Städten von Kirgisistan sind verschiedene Gebäude entstanden, allein in der Hauptstadt Bischkek sind derzeit über 44 Gebäudekomplexe für den individuellen Wohnungsbau unterschiedlicher Größe entstanden. Und mit dem beschleunigten Bau einzelner Häuser oder temporärer Wohngebäude (temporäre Unterkünfte) hinkt die Einrichtung der gesamten Wohnsiedlung, einschließlich der Ingenieur- und verkehrstechnischen Kommunikation, hinterher. Es schafft Unannehmlichkeiten für die Bewohner, auch, was den Bedarf an Kindergärten, Schulen, Gesundheitseinrichtungen, sozialen und kommunalen Einrichtungen angeht. Durch die fehlende Verkehrsanbindung aufgrund des Fehlens fertiggestellter Straßen und Wege in solchen Wohngebieten entstehen vielfältige Probleme für die öffentlichen Verkehrsbetriebe.



Das architektonische Ensemble Südtor wurde 1978 anlässlich des 100-jährigen Bestehens der Stadt Frunze errichtet.

In großen Ballungsräumen, Vorstadtsiedlungen und Großstädten (Bischkek, Osch, Jalalal-Abad, Karakol, Baten, Naryn, Talas, etc.) erfolgt der Bau von Wohnkomplexen außerhalb der Stadtgebiete und dadurch entstehen viele Probleme im Zusammenhang mit der amtlichen und statistischen Erfassung der Bevölkerung, bei den Sozial- und Hausdienstleistungen, insbesondere im Gesundheitswesen und bei der Bewältigung grundlegender, lebenswichtiger, kommunaler und ziviler Probleme. Dies hat dazu geführt, dass in der amtlichen statistischen Erfassung keine verlässliche Zuordnung der Bevölkerung erfolgen kann, da laut amtlichen statistischen Daten diese Gebiete zu den Territorien der entsprechenden Siedlungen und nicht den Städten zugeschrieben werden.

Trotz der administrativ-territorialen Verwirrung erhielten wohnungsbedürftige Bürger Grundstücke gemäß dem entsprechenden Beschluss des Bürgermeisteramtes über die Zuweisung von Grundstücken für den Bau von Einzelwohnungen. Eine Auslegung und Zuordnung von Wohngebieten zum ländlichen oder städtischen Raum (durch administrative und territoriale Aufteilung) behindert die rechtzeitige Durchführung einer Reihe von zusammenhängenden Arbeiten: Grundstückerschließung, Ingenieurbau, Verkehrsstraßen und kommunale Infrastruktur in neu entstandenen Wohngebieten. Die aktuelle Situation in Wohngebieten, in denen sich die Mehrheit der Wohngebäude in einem temporären (vorübergehenden) und kapitalen Zustand befindet, und die Objekte in der Regel nicht in Betrieb genommen wurden, kann als "nicht vervollständigter Wohnungsbestand" Kirgisistans bezeichnet werden. Das Gesamtvolumen des im Bau befindlichen Wohnungsbestands der Kirgisischen Republik entspricht ungefähr dem Volumen der gebauten Einfamilienhäuser, deren Baubeginn in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts lag. Bei diesen Wohnkomplexen des individuellen Wohnungsbaus bestehen Probleme, die einerseits mit einem stabilen städtebaulichen Funktionieren der Wohngebiete verbunden sind, zu denen die Wohnkomplexe gehören, andererseits sind sie mit der Notwendigkeit einer umfassenden Entwicklung der Stadt verbunden. Andererseits ist der Bau der Wohngebäude selbst noch nicht abgeschlossen, es gibt keine oder nur geringe Verbesserungen an den Gebäuden und es fehlt auch an Sicherheit für die Bewohner ähnlicher Wohngebäude und Stadtteile. Die Lösung dieser und anderer miteinander verbundener Probleme in den Bereichen der individuellen Entwicklung wird den Bewohnern, den sogenannten "Eindringlingen" oder dem "informellen Sektor" der Städte Kirgisistans, die Möglichkeit geben, ihre Handlungen zu legalisieren und vollwertige Bürger der jeweiligen Stadt zu sein.



Diese direkte Verbindung von Wohngebäuden und -häusern mit der Stadtentwicklung und dem Niveau der städtischen Einrichtungen ist eine der wichtigsten Bedingungen und Voraussetzungen für eine zukünftige nachhaltige Entwicklung der Städte der Kirgisischen Republik. Wohnbauland nimmt in jeder Stadt den größten Teil des Stadtbaugeländes ein und befindet sich im Wohngebiet. Dazu gehören das Territorium des zentralen Stadtbezirkes, Grünflächen für die öffentliche Nutzung, das Territorium der soziokulturellen Einrichtungen, Bildungseinrichtungen, Spezialgebiete für Ingenieurwesen und Verkehrskommunikation, Straßen, Autobahnen und Stadtstraßen, die der Bevölkerung sowie der sozialen, kulturellen und innerstädtischen Kommunikation Bewegung bieten. Oft hängt die territoriale Entwicklung der Städte vom Versuch der Verwaltungen ab, die Wohnungsprobleme in einer bestimmten Stadt zu lösen. Eine solche Abhängigkeit der Wohnbebauung von der territorialen Entwicklung ist nicht nur für Städte der Kirgisischen Republik, sondern auch für Städte anderer Länder typisch. Der Zeitpunkt der Entscheidung, das Gebiet der Städte zu erweitern, hängt in vielen Fällen von der aktuellen öffentlichen Politik im Land ab. So wurden beispielsweise in Brasilien und Kasachstan neue Hauptstädte gebaut. In Südkorea, China, Saudi-Arabien und anderen Industrieländern werden neue Städte gebaut. In Russlands Hauptstadt Moskau wurde versucht, die territoriale Entwicklung der Stadt auf Kosten des Territoriums des Moskauer Gebiets zu begrenzen, nachdem mehrere Jahrzehnte zwangsläufig die Expansion geographisch nach Südwesten verlief. In anderen Fällen und in vielen Ländern wird das Problem durch den Bau von Satellitenstädten von Stadtmetropolen und Ballungsräumen gelöst, in denen zusätzlich zum Bau von Wohngebieten oder -komplexen große industrielle oder wissenschaftliche Produktionsanlagen und andere mit dem Funktionieren dieser Art der Stadtbildung verbundene Einrichtungen errichtet werden.

3. Demographische Entwicklung, Urbanisierungstrends, territoriale Gliederung und Stadtentwicklung

Zu den wichtigsten und primären Faktoren für die Stadtplanung und Prognose der Entwicklung von Städten und Siedlungen gehören weltweit die Indikatoren der demografischen Situation, auch in der Kirgisischen Republik werden sie berücksichtigt. Das demografische Bevölkerungswachstum bildet einen der Indikatoren für den Urbanisierungsgrad des Landes. In der "Erklärung nachhaltiger Städte und Siedlungen für alle", die im Rahmen des Neuen Stadtentwicklungsprogramms vom 20. Oktober 2016 auf der Konferenz der Vereinten Nationen über Wohnen und nachhaltige Stadtentwicklung verabschiedet wurde (Habitat III), genehmigt in der 68. Plenartagung der UN-Generalversammlung am 23. Dezember 2016 in Quito, wird unter Ziffer zwei folgendes erwähnt: «...es wird erwartet, dass die städtische Bevölkerung der Welt bis 2050 um fast das Zweifache zunehmen wird, so dass die Verstädterung eines der bedeutendsten Transformationstrends des 21. Jahrhunderts sein wird. Bevölkerung, Wirtschaftstätigkeit, soziale und kulturelle Interaktionen sowie Umwelt- und Humanwirkungen konzentrieren sich zunehmend auf städtische Gebiete und stellen die Nachhaltigkeit vor enorme Herausforderungen, unter anderem in Bezug auf Wohnen, Infrastruktur, Grundversorgung, Ernährungssicherheit, Gesundheit, Bildung, menschenwürdige Arbeit, Sicherheit und natürliche Ressourcen» (Vereinte Nationen, 2017). A/RES/71/256*: Neues Stadtentwicklungsprogramm. Russisch. 2017. ISBN: 978-92-1-132737-3). Diese Erklärung gilt in vollem Umfang für die Kirgisische Republik, die seit 1993 Vollmitglied der Vereinten Nationen ist. Die Berücksichtigung und Durchführung solcher Großereignisse wie Habitat III wird als Erfüllung der internationalen Verpflichtungen Kirgisistans gegenüber der Internationalen Gemeinschaft angesehen.

Die Kirgisische Republik verzeichnet derzeit ein starkes Bevölkerungswachstum und die Gesamteinwohnerzahl beträgt zum 01.01.2019 rund 6,389 Millionen Menschen (kg.akipress.org/news:155684?from=portal&plase=last&b=9). Nach Angaben des Statistischen Komitees der Kirgisischen Republik betrug das jährliche Bevölkerungswachstum seit 2011 mehr als 100.000 Menschen, ein Zuwachs von jährlich 1,7 %. Gleichzeitig gibt es in den GUS-Ländern, mit Ausnahme der Republik Tadschikistan, kein solches demographisches Wachstum. Ein solcher Trend beim Bevölkerungswachstum ist ein progressiver Indikator für Kirgisistan und eine der günstigen Voraussetzungen für eine weitere nachhaltige Entwicklung des Landes. Trotz aktiver Migration der gesunden Bevölkerung ins Ausland ist das oben genannte Bevölkerungswachstum des Landes und die Zunahme der Anzahl der Städte zu beobachten.

Das aktive demographische Wachstum der Bevölkerung seit 2011 verursacht zusammen mit anderen wichtigen Faktoren einen wachsenden Grad der Urbanisierung in Kirgisistan. Dies ist die Grundlage für eine nachhaltige Stadtentwicklung – die Verbesserung von Bildung, Kultur, sozialen und kommunalen Dienstleistungen im Kontext der globalen Entwicklung und des wissenschaftlichen Fortschritts.

Gleichzeitig sind zu Beginn des Jahres 2018 etwa 65 % der Gesamtbevölkerung des Landes im Alter zwischen einem Jahr und 40 Jahren. Eine so fortschrittliche demografische Situation ist ein sehr wichtiger Ausgangspunkt und eine gewisse Garantie für die aktive Organisation der Aktivitäten der staatlichen und exekutiven Organe sowie die beste Voraussetzung für eine nachhaltige zukünftige Entwicklung des Landes. Die demographischen Bedingungen mit einer großen Anzahl junger und arbeitsfähiger Menschen im Land bilden den wichtigsten Indikator für den Urbanisierungsgrad der Kirgisischen Republik.

Vor dieser Zeit, nach der Unabhängigkeitserklärung und Souveränitätserklärung Kirgisistans 1991, in der Ära der "Perestroika" in der Sowjetunion, begann die aktive Migration in ferne Länder. Besonders intensiv verlief die Abwanderung von hochqualifizierten Fachkräften, Ingenieuren und Technikern von Industrieunternehmen, Mitarbeitern von wissenschaftlichen Hochschulen, und andere Organisationen und Institutionen samt ihrer Familien. In der Folge wanderte auch die indigene Bevölkerung aktiv zum Studium aus, später auch als Arbeitsmigranten, und diese Entwicklung ist immer noch aktuell.

Die wirtschaftliche Situation in Kirgisistan in den letzten 25 Jahren spiegelt sich direkt in der Stadtplanung wider. Schwere Depressionen durchlebt momentan die stadtbildende Basis der Städte, insbesondere Industrie, Wissenschaft, wissenschaftliche Dienstleistungen. Die Produktionsleistung der Unternehmen hängt mit den wirtschaftlichen Grundlagen der Stadtentwicklung zusammen. Und die Manifestation der industriellen, wirtschaftlichen und sozialen Depression führte zur Bildung von "Krisenstädten" in Kirgisistan. Von 31 Städten sind etwa zehn – die Städte Sulukta, Taschkumyr, Maili-Suu, Kok-Zhangak, Orlovka, Kaindy, Kemin, Shopokov, Balykchi und andere – als Krisenstädte zu bezeichnen, in denen die Unternehmen ihre Produktionsstätigkeit eingestellt haben und Fachkräfte in andere Regionen ausgewandert sind. In einigen Städten – Maili-Suuu, Kok-Zhangak, Orlovka, Kadzhi-Sae und anderen Orten blieben offene Halden von den Produktionsaktivitäten der Werke übrig.

Gleichzeitig führen derzeit in Kirgisistan über 40 Großsiedlungen mit mehr als 10.000 Einwohnern den Status von „Dörfern“, von denen viele ländliche Bezirkszentren sind, und laut der geltenden Gesetzgebung der Kirgisischen Republik (über die administrativ-territoriale Struktur der Kirgisischen Republik, über die Stadtentwicklung und Architektur der Kirgisischen Republik, das Landesgesetzbuch der Kirgisischen Republik und andere Rechtsakten der Kirgisischen Republik) wäre es möglich, diese Orte als Städte einzustufen.

Dies würde es ermöglichen, die Zahl der Verwaltungsbehörden der ländlichen lokalen Selbstverwaltungsorgane (aiyl okmotas) zu verringern und finanzielle Belastung für deren Unterhalt zu optimieren. Und in diesem Fall würde die Gesamtzahl der Stadtbevölkerung auf 50 % der Gesamtbevölkerung ansteigen und dazu beitragen, den Urbanisierungsgrad im Land zu erhöhen, was wiederum zur Entwicklung von Bildung, Kultur, sozialen und kommunalen Dienstleistungen im Rahmen einer intensiven Entwicklung der internationalen Gemeinschaft beiträgt.

Derzeit ist das Territorium der Kirgisischen Republik in der administrativ-territorialen Formation in 7 Gebiete (sog. Oblaste), 2 Städte republikanischer Unterordnung, 40 Verwaltungsbezirke, 453 aiyl aimags (ländliche Bezirke) und 31 Städte einschließlich der Städte des republikanischen Bestimmungsortes – Bischkek und Osch – unterteilt. Es gibt insgesamt 1942 Siedlungen im Land, von denen 46 Siedlungen einen Teil bestehender Städte bilden.

Nach dem Gesetz der Kirgisischen Republik "Über die Stadtplanung und Architektur der Kirgisischen Republik" ist die Stadt Bischkek die bevölkerungsreichste Stadt, Osch ist eine Großstadt und „zweite“ Hauptstadt der Kirgisischen Republik, Jalal-Abad wird als Großstadt eingestuft. Sieben weitere Städte – Karakol, Tokmok,

Uzgen, Balykchy, Naryn, Kara-Balta und Tash-Komur – gehören zur Kategorie der mittleren Städte. Die übrigen 21 Städte sind Kleinstädte und in der Regel die Verwaltungszentren der Bezirke.

Im Allgemeinen stellen die Städte Kirgisistans eine besondere Organisation des Raumes dar, in dem aufgrund der hohen Entwicklungsdichte, der Integration verschiedener Funktionen und der Dynamik der Entwicklung (z. B. die Entwicklung zentraler Zonen von Bischkek und Osch in den letzten Jahren) und anderer städtebaulicher Herausforderungen oft problematische Situationen technischer, organisatorischer, regulatorischer und sozialer Natur auftreten. Zum Beispiel der Abriss von Gebäuden für den Neubau, dichtere Bebauung bestehender Gebäudekomplexe, Autobahnbau, Errichtung technischer Kommunikation, Rekonstruktion und Sanierung von Gebäuden und Strukturen mit der Räumung von Mietern, komplexe bauliche Ausgestaltung und Landschaftsbau. Gleichzeitig ist in vielen Situationen typisch, wenn im privaten oder kollektiven Interesse die gesellschaftlich notwendigen Aktivitäten verhindert werden, oder umgekehrt unter dem Deckmantel der öffentlichen Notwendigkeit die Rechte und Interessen bestimmter Bürger und gesellschaftlicher Vertreter verletzt werden. Selbst unter solchen elementaren Umständen wird es schwierig, die "Legitimität" ohne einen entsprechenden Masterplan der Stadt zu bestimmen.

Der Hauptfaktor und die radikale Innovation zu Beginn des Übergangs zu den Marktbeziehungen in Kirgisistan war die Einführung des Privateigentums an Gebäuden und Bauten, Grundstücken, Ingenieurbauten etc. in Städten und Gemeinden. Durch die Privatisierung gingen diese in privates Eigentum über, vor allem in den Bereichen Wohnen und Kommunalwesen, Verbraucherdienstleistungen, Handel, Kleinunternehmen und Bauunternehmen. Im Allgemeinen hat sich das System der Investitionen, der Planung, der Verwaltung von städtischen Materialfonds, der Ressourcen, einschließlich der Bodenressourcen und des technischen Betriebs von kommunalen Unternehmen und städtischen Wirtschaften, in den städtebaulichen Aktivitäten Kirgisistans unter den Bedingungen der Marktwirtschaft grundlegend verändert. Das bisherige städtebauliche Verfahren im Zusammenhang mit der sowjetischen Planungsökonomie wurde aufgrund der moralischen Alterung oder des Fehlens von Masterplänen (Stadtteilschemata, Agglomerationsplanungsschemata, Planungs- und Entwicklungsprojekte usw.) für die städtebauliche Dokumentation von Städten und Gemeinden unter Marktbedingungen inakzeptabel, es kam häufig zu rechtlichen Konflikten.

Gemäß den geltenden Gesetzen der Kirgisischen Republik sind die Masterpläne der Städte strategische Dokumente der Raumordnung und etablierte technische Vorschriften für die Erhaltung, Entwicklung und Durchführung der geplanten Transformationen, die weitere Planung und Entwicklung bestimmter Städte sowie von Verwaltungsgebieten und -regionen. Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Masterplänen um komplexe städtebauliche Dokumentationen handelt – ein Projekt mit hierarchischen Schritten, einschließlich Arbeitsprojekten zur Sachumsetzung. Alle diese Dokumente werden in der Gesamtheit als städtebauliche Dokumente bezeichnet, in denen die grundlegenden technischen Vorschriften und Normen für die Planung spezifischer Bauvorhaben festgelegt sind. Während der Ausführung von Bauvorhaben werden diese technischen Lösungen in der Natur und im Leben verwirklicht.

Unter Berücksichtigung der Bedeutung der Sicherstellung der Masterpläne der Städte und Gemeinden des Landes wurden die ersten Maßnahmen auf Regierungsebene Kirgisistans in Form des Regionalpolitikkonzepts für den Zeitraum 2018-2022 ergriffen (genehmigt durch eine Resolution der Regierung der Kirgisischen Republik vom 31. März 2017 Nr.194 "Über die Genehmigung des Konzepts der Regionalpolitik der Kirgisischen Republik für den Zeitraum 2018-2022"). Darin wurden 20 Städte als "Wachstumspunkt" identifiziert, die als Verwaltungszentren der Städte, Regionen und Bezirke des Landes dienen. Davon sind 11 Städte Industriestädte und dienen als Einsatzorte für Arbeit, kulturelle und häusliche Dienstleistungen, Verkehr und Siedlungsdienste usw. Die Umsetzung dieses „Konzepts“ soll durch die Entwicklung von „Wachstumspunkten“ in den in Masterplänen geplanten Städten sichergestellt werden. Aber wegen dem fehlenden Programmteil konkreter Auftraggeber für die Entwicklung von Generalplänen und anderen Projekten in den letzten zwei Jahren ist die Umsetzung des geplanten Konzepts gefährdet. Und eine nicht rechtzeitige Entwicklung der städtebaulichen Dokumentation dieser Städte kann die Umsetzung der auf Regierungsebene "garantierten staatlichen sozialen Mindestversprechen" für die Bürger beeinträchtigen.

Derzeit haben nur 8 Städte – Bischkek, Osch, Karakol, Balyktschy, Cholpon-Ata, Kara-Kol, Kara-Suuu und Uzgen – Masterpläne entwickelt, und 5 Städte – Batken, Kyzyl-Kyya, Talas, Toktogul und Kara-Balta – sind im Prozess der Genehmigung durch die zuständigen lokalen Behörden. Für die übrigen 18 Städte besteht die Notwendigkeit, Masterpläne für die Städte zu entwickeln und vorzulegen. Von der Gesamtzahl erfüllen 20 Städten die Funktionen der Verwaltungszentren der Städte der Republik, Regionen und Bezirke, 11 Städte sind Industriestädte und erfüllen die Funktionen von Beschäftigungszentren, bieten kulturelle und interregionale Dienstleistungen an, sind wichtige Transportknoten etc. Von den insgesamt 1.828 ländlichen Siedlungen in Kirgisistan haben 185 Dörfer seit 2001 entwickelte Masterpläne genehmigt, was etwa 10 % von der Gesamtzahl entspricht.

Um die angesammelten Probleme in den Städten Kirgisistans zu lösen, hat die Regierung der Kirgisischen Republik ein spezielles "Programm zur Entwicklung von Generalplänen bis 2025" verabschiedet. In Übereinstimmung mit dem "Programm der Regierung der Kirgisischen Republik zur Entwicklung von Masterplänen der Siedlungen der Kirgisischen Republik für 2018-2025" (genehmigt durch die Resolution Nr. 490 des RPC vom 17.08.2017) besteht die Aufgabe darin, bis 2026 Masterpläne für alle Städte und städtische Siedlungen zu entwickeln. Zunächst sollen Masterpläne für 25 Dörfer – Bezirkszentren, 241 Grenzdörfer und weitere Siedlungen erstellt werden. Diese Entscheidung wird durch finanzielle Mittel der republikanischen und lokalen Regierungen unterstützt.

Entscheidungen, die auf staatlicher Ebene getroffen werden, stellen eine positive Entwicklung und den Anfang für die Organisation systematischer Arbeit zur Verwaltung und Regulierung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dar. Das steht in engem Zusammenhang mit städtebaulicher Prognose und Stadtplanung, einer systematischen und konsistenten Lösung miteinander verbundener Probleme, um die nachhaltige Entwicklung der Städte in Kirgisistan zu gewährleisten.

Literatur

1. Das Paradigma des architektonischen Raums / Die Entwicklung der Architektur in Kirgisistan, Omuraliev D.Zh., Bishkek, 2007.
2. Kommunikation als eine Kategorie der Dialektik. Auszug aus der Dissertation zum Doktor der Philosophie, - Schumagulow Maametajip, Bishkek, 1994. S. 4.
3. Transformation der architektonischen und räumlichen Umgebung des Zentrums von kleinen und mittleren historischen Städten. Zusammenfassung des Kandidaten für Architektur, Keneshov T.S., Moskau, 1988.
4. "Über den individuellen Wohnungsbau der Kirgisischen Republik, Gesetz der Kirgisischen Republik 1992.
5. Vereinte Nationen. A/RES/71/256*: Neues Stadtentwicklungsprogramm. Russisch.2017. ISBN; 978-92-1-132737-3).
6. Einwohnerzahl des Landes zum 01.01.2019 (kg.akipress.org/news:155684?from=portal&plase=last&b=9)
7. Zur Genehmigung des Konzepts der Regionalpolitik der Kirgisischen Republik für den Zeitraum 2018-2022, Beschluss der Regierung der Kirgisischen Republik, 31.03.2017, Nr. 194.

8. Programm der Regierung der Kirgisischen Republik zur Entwicklung von Masterplänen für Siedlungen der Kirgisischen Republik für 2018-2025, Beschluss der Regierung der Kirgisischen Republik 17.08.2017 № 490.
9. UN HABITAT-Experten, Bericht von Herrn Claudio Asioli (Senior Expert on Housing and Urban Governance, Head of Capacity Development and Training, UN-Habitat. MOSKOW URBAN FORUM 2019. 05.07.2019., im Moskauer Stadtforum 2019.
10. Verfassung der Kirgisischen Republik. ACADEMY Publishing House, 2019, S. 64.

ISBN: 978-3-930980-41-3