

## Der Bausektor in der Ukraine: Finanzkrise offenbart Risse im Fundament

Zwischen 2002 und 2008 erlebte der ukrainische Bausektor einen Nachfrageboom, der allerdings die strukturellen Probleme auf der Angebotsseite nur überdeckte. So stiegen im Wohnungsbau die Immobilienpreise deutlich schneller als die Bauleistung. Nach dem Zusammenbruch der Baunachfrage im Zuge der Finanzkrise entwickelte sich der Bausektor deutlich schlechter als die Gesamtwirtschaft. Dabei wurde in der Ukraine die typisch zyklische Natur des Baugewerbes durch die massive Kreditklemme sowie strukturelle Faktoren verstärkt.

Aufgrund der weiterhin schwierigen Finanzierungslage ist kurzfristig keine Erholung des Bausektors zu erwarten. Langfristig sollten der hohe Ersatzbedarf, steigende Einkommen sowie wachsende Ansprüche allerdings positive Aussichten für den Wohnungsbau bieten. Ein gesundes Wachstum der Bauwirtschaft – und nicht nur der Immobilienpreise – wird allerdings eine Neuordnung der Baufinanzierung sowie eine tiefgreifende Reform der Bauindustrie erfordern. Die ukrainische Regierung und ausländische Geberinstitutionen können durch gezielte Programme, z.B. im Rahmen von Energieeffizienzprojekten, ein nachhaltiges Wachstum unterstützen.

### Die volkswirtschaftliche Bedeutung des Bausektors

Mit einem Anteil von offiziell 4,1% des BIP in 2008 stellt der Bausektor einen wichtigen Teil der ukrainischen Wirtschaft dar. Auch ist er ein bedeutender Erwerbszweig für niedrig qualifizierte Arbeitskräfte. Laut statistischen Angaben waren 2008 über eine Million Personen im Bausektor beschäftigt. Aufgrund des hohen Anteils von illegaler Beschäftigung dürfte sowohl der Wertschöpfungsanteil als auch die Beschäftigtenzahl noch deutlich höher liegen. Im Folgenden werden wir uns speziell mit der Situation im Wohnungsbau beschäftigen.

### Vom Boom...

Zwischen 2002 und 2008 kam es durch das anhaltende Wirtschaftswachstum und die damit verbundenen Reallohnsteigerungen zu einem deutlichen Anstieg der Nachfrage nach Wohnungen. Der große Bedarf an Wohnraum wurde dabei von der bestehenden Unterversorgung sowie dem hohen Ersatzbedarf aufgrund der schlechten sowjetischen Bausubstanz getrieben. So beträgt die ukrainische Wohnfläche ca. 23 m<sup>2</sup> pro Kopf, während sie in Deutschland bei durchschnittlich 43 m<sup>2</sup> liegt.

Die Finanzierung der Nachfrage erfolgte bei begrenzten Eigenmitteln durch eine erhebliche Zunahme von Hypothekendarlehen, insbesondere in

Fremdwährung. Deren Volumen stieg von ca. 1% des BIP in 2002 auf etwa 10% in 2008. Allerdings wies die Baufinanzierung gravierende Mängel auf. So erwarben Haushalte mittels Darlehen geplante Wohnungen in noch zu erbauenden Projekten, deren Finanzierung noch nicht komplett gesichert war. Ein gravierendes Risiko einer nicht vollfinanzierten Struktur besteht im Stopp der Bautätigkeit, falls die Finanzierungsströme unterbrochen werden.

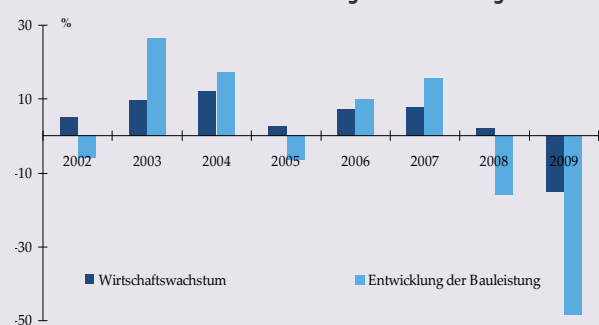
Dazu kam, dass der starke Preisanstieg bei Immobilien entsprechende Investitionen für Anleger in einem ansonsten schwachen Marktumfeld attraktiv erscheinen ließ. Dies führte zur Herausbildung einer spekulativen Blase in der Preisentwicklung. So wuchsen von 2002 bis 2008 die Wohnungspreise in Kiew in US-Dollar um 560%. Hohe physische Nachfrage, Reallohnwachstum, Kreditverfügbarkeit sowie Spekulation führten im gleichen Zeitraum zu einem Anstieg der jährlichen Wohnraumbauleistung um 72% und einer Erhöhung der Preise für Bauleistungen um 340%.

Das im Vergleich zum Wohnungspreis- und Baukostenanstieg geringe Wachstum der Bauleistung deutet auf strukturelle Probleme des Bausektors hin. Die hohe Konzentration und vertikale Integration des Bausektors, die Nähe großer einheimischer Bauunternehmen zu kommunalen Entscheidungsträgern sowie die intransparente Landvergabe haben einen freien Wettbewerb im Bausektor weitgehend verhindert. Entsprechend entwickelten sich Preise und Kosten deutlich stärker als Bauleistung und -qualität.

### ...zur Krise

Bereits im Laufe des Jahres 2008 kam es zu einem spürbaren Rückgang der Bautätigkeit, der mit der Ankunft der globalen Krise zum Jahresende in einen freien Fall überging. Das Jahr 2009 war ein schwarzes Jahr für den Bausektor, der als Schlusslicht unter allen Wirtschaftssektoren des Landes fungierte.

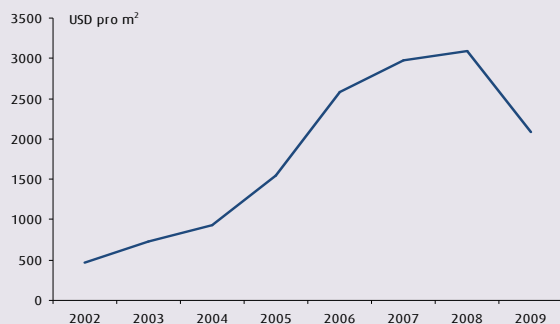
### Wirtschaftswachstum und Entwicklung der Bauleistung



Quelle: Staatliches Statistisches Komitee der Ukraine (Derzhkomstat)

Der zu beobachtende, weit verbreitete Stillstand auf vielen Baustellen des Landes dokumentiert diese Entwicklungen. Staatliche Unterstützungsmaßnahmen, z.B. zur Fertigstellung fast vollendeter Bauten, sind in Zeiten knapper Kassen allerdings kaum realistisch. Die Krise brachte auch die Preisblase zum Platzen, wie die folgende Grafik zeigt:

#### Preisentwicklung für Eigentumswohnungen in Kiew



Quelle: Immobilienagentur „Obolon“

Anmerkung: Durchschnittspreis auf dem Sekundärmarkt, jeweils zum Jahresende

Gegenwärtig ist das beherrschende Thema die Kreditklemme. Banken sind aufgrund der bekannten Probleme im Finanzsektor sehr zurückhaltend bei der Finanzierung der Bautätigkeit bzw. dem Erwerb von Wohnraum. Kredite in Fremdwährung, die vor der Krise den Hauptteil der Finanzierungen ausmachten, wurden durch den Gesetzgeber verboten.

#### Der Ausblick

Grundsätzlich ist die weitere Entwicklung des Sektors eng mit der gesamtwirtschaftlichen Situation des Landes verknüpft. Kurzfristig scheinen der Rückgang der Realeinkommen sowie die Probleme auf der Finanzierungsseite das Potential für eine rasche Erholung zu begrenzen.

Die aus unserer Sicht zentrale Frage ist jedoch, ob endlich Antworten auf die gravierenden strukturellen Probleme des Bausektors und der Baufinanzierung gefunden werden. Hierbei sei auf die oben erwähnten Wettbewerbshindernisse verwiesen. Auch die hohen Risiken einer fehlenden Vollfinanzierung der Bautätigkeit haben sich in der Krise schlagartig gezeigt. Ein anderes, stabileres Finanzierungsmodell muss also entwickelt und implementiert werden, um die verheerenden sozialpolitischen Folgen der bisherigen Praxis zu vermeiden. Bleiben alle diese Fragen ungelöst, so besteht die Gefahr, dass sich eine später anziehende Nachfrage wiederum vor allem in der Preisentwicklung widerspiegelt, und im Ergebnis zu einer neuen Preisblase führt. In diesem Sinne sind auch die vielfach zu hörenden Rufe nach mehr staatlichen Ausgaben zur Unterstützung der Bauwirtschaft nicht immer zielführend.

Werden diese strukturellen Probleme allerdings gelöst, so dürfte sich der Sektor langfristig sehr gut entwickeln. Das weiterhin bestehende Nachhol-

potential sowie Chancen bei der Modernisierung von existierendem Wohnraum sollten interessante Perspektiven eröffnen. Insbesondere Anbieter, die eine hohe Bauqualität realisieren können, sollten hier Wettbewerbsvorteile haben.

#### Fazit

Die gegenwärtige, gravierende Krise der Bauwirtschaft in der Ukraine bietet in vielerlei Hinsicht die Chance für einen echten Neuanfang. Hierbei muss allerdings durch strukturelle Reformen das Fundament der Bauwirtschaft von Grund auf neu gestaltet werden. Nur durch eine grundsätzliche Neuregelung des bisher intransparenten Beziehungsgeflechts zwischen Bauunternehmen, staatlichen Stellen, Immobilienkäufern und Hausfinanzierern wird dies gelingen. Die neue Administration hat hierbei eine einzigartige Gelegenheit, mit Einsatz von viel politischem Kapital, aber geringen staatlichen Geldern in der Bauwirtschaft moderne, elastische Angebotsstrukturen zu etablieren. Dies würde einen signifikanten Wachstumsstimulus geben und erschwinglichen Wohnraum fördern. Neben der Schaffung einer hohen Zahl von (insbesondere auch niedrig qualifizierten) Arbeitsplätzen würde sich damit auch die Lebenssituation der Bevölkerung entscheidend verbessern.

Hierbei sollte man in jedem Fall die weit ausgestreckte Hand internationaler Geberinstitutionen ergreifen, die im Bereich Technische und Finanzielle Zusammenarbeit interessante Angebote offerieren. So können beispielsweise nationale Förderprogramme zur Erhöhung der Energieeffizienz mithelfen, die enormen Energieeinsparpotentiale im ukrainischen Gebäudesektor zu realisieren, wenn sie durch signifikante internationale Mittel kofinanziert und mit Hilfe ausländischer Expertise unterstützt werden.

#### Autoren

Robert Kirchner; kirchner@berlin-economics.com

Dr. Georg Zachmann; zachmann@berlin-economics.com

#### Die Deutsche Beratergruppe

Die Deutsche Beratergruppe berät seit 1994 Entscheidungsträger der ukrainischen Regierung bei der Lösung aktueller Probleme der Wirtschaftspolitik. Sie wird im Rahmen des TRANSFORM-Nachfolgeprogramms der Bundesregierung durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie finanziert.

#### Herausgeber

Dr. Ricardo Giucci, Robert Kirchner

#### Impressum

Deutsche Beratergruppe  
c/o BE Berlin Economics GmbH  
Schillerstraße 59, D-10627 Berlin  
Tel: +49 30 / 20 61 34 64 0  
Fax: +49 30 / 20 61 34 64 9  
info@beratergruppe-ukraine.de  
www.beratergruppe-ukraine.de