

# BAUWIRTSCHAFT (HOCHBAU/GEBÄUDEBAU)

UKRAINE

Branche kompakt



GERMANY  
TRADE & INVEST

### **Branche kompakt: Ukraine - Bauwirtschaft (Hochbau/Gebäudebau) (April 2014)**

*Kiew (gtai) - Die Aussichten für den Bausektor der Ukraine bleiben im Rahmen der allgemeinen wirtschaftlichen Krise trübe. Nach einem kräftigen Minus im Jahr 2012 hielt der Abwärtstrend auch 2013 an. Das Bauvolumen brach um 15,1% ein. Die Bauwirtschaft des Landes dürfte 2014 unter einem schleppenden Investitionsgeschehen leiden. Von staatlicher Seite fehlen die Mittel etwa zur Förderung des Wohnungsbaus. Auch von den privaten Haushalten sind angesichts stagnierender Einkommen geringe Impulse zu erwarten.*

### **Marktentwicklung/-bedarf**

Von den 2013 im Bausektor der Ukraine getätigten Investitionen in Höhe von rund 138,2 Mrd. Griwna (UAH; rund 13 Mrd. Euro; Wechselkurs im Jahresdurchschnitt 2013 1 Euro = 10,61 UAH) flossen 40,3 Mrd. UAH oder gut 29% in den Wohnungsbau. Nach Angaben der amtlichen Statistik wurden im Berichtszeitraum landesweit gut 11,2 Mio. qm Wohnfläche fertiggestellt, womit das Ergebnis 4,4% über dem des Vorjahreszeitraums lag. Generell wird die Ukraine noch auf längere Sicht ein spürbares Defizit an Wohnraum haben. Der Versorgungsgrad der Bevölkerung liegt bei durchschnittlich 23,7 qm Wohnfläche je Einwohner (2012).

Von der Gesamtfläche der neu fertiggestellten Wohnungen entfielen 2013 mit gut 1,51 Mio. qm knapp 14,0% auf die Stadt Kiew, die somit weiterhin der größte regionale Teilmarkt für Neubauwohnungen ist. Der Zuwachs an Wohnfläche sank in der Hauptstadt damit gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode auf 0,4%. Mit einem Plus von 963.351 qm entsprechend 31,4% fiel 2013 in der Autonomen Republik Krim im landesweiten Vergleich der Flächenzuwachs gegenüber dem entsprechenden Vorjahreszeitraum am höchsten aus. Von der Bedeutung her folgten die Region Kiew mit knapp 1,52 Mio. qm (+29,8%) die Region Donezk mit 415.577 qm (+20,1%), die Region Cherson mit 190.260 qm (+7,9%). Die Region Odessa legte mit 637.286 qm hingegen um 17,3% weniger zu als im Vorjahr.

Unter den 2013 fertiggestellten neuen Wohnungen dominierten leicht die Drei-Zimmer-Wohnungen. Auf sie entfielen rund 2,07 Mio. qm der neugebauten Wohnungen, dicht gefolgt von den Zwei-Zimmerwohnungen mit rund 2,04 Mio. qm und den Vier-Zimmerwohnungen (1,82 Mio. qm), was einem Anteil an der insgesamt neu hinzugekommenen Fläche von 19,3 beziehungsweise 19,1 und 17,0% entsprach. Insgesamt ging die Nachfrage nach Wohnimmobilien 2013 zurück. Rund 216.000 Kaufverträge für Immobilien registrierte das Justizministerium im ersten Halbjahr 2013. Das waren 7% weniger als in der Vorjahresperiode. Die Preise hingegen tendierten 2013 nach oben. Allein in Kiew stiegen die Verkaufspreise für Wohnungen (1 bis 3 Zimmer) nach Erhebungen der Wirtschaftszeitung Delovaya Stolitsa im Schnitt um 10,2% beziehungsweise um 175 auf 1.898 US\$ pro qm.

Bei der Errichtung von Wohnraum gelten für die Gebäudeenergieeffizienz seit Anfang Januar 2013 neue Konstruktionsvorschriften. Zur Beheizung eines Quadratmeters an Wohnraum dürfen demnach nicht mehr als 40 bis 70 kW Energie pro Jahr aufgewendet werden. Im Ganzen existieren in der Ukraine heute 1,8 Mrd. qm Wohnfläche.

Von staatlicher Seite dürften 2014 die Mittel zur Förderung des Wohnungsbaus wegen der äußerst angespannten Haushaltslage fehlen. Als ein Hemmschuh für die weitere Entwicklung im Wohnungsbau könnte sich zudem die häufig unzureichende Erschließung vieler potenzieller Be-

bauungsflächen durch Wärme-, Wasser- und Stromversorgung erweisen. Selbst in der Hauptstadt nehmen solche Engpässe ein recht bedrohliches Ausmaß an. Ohne einen energischen Ausbau der entsprechenden Kapazitäten könnte nach Auskunft der Stadtverwaltung der Fall eintreten, dass spätestens in drei Jahren die praktische Umsetzung von neuen Wohnungsprojekten gestoppt werden muss.

Die bedeutendsten Finanzierungsquellen bleiben vorläufig Eigenmittel der Baufirmen und Projektentwickler sowie frische Gelder von Investoren, die die Fertigstellung von Objekten vorantreiben, bei denen der Bau krisenbedingt gestoppt worden war. Erfolge beim Verkauf von neugebauten Wohnungen verzeichnen beispielsweise zahlreiche Immobilienentwickler mit überwiegend privat finanzierten Projekten.

Der mit Abstand wichtigste Teilmarkt der Ukraine für Büroflächen, die Hauptstadt Kiew, erfuhr auch 2013 wieder einen kräftigen Angebotszuwachs. Die vor Ort ansässigen internationalen Immobilienberater Colliers International und DTZ beziffern den Flächenneuzugang für das Jahr 2013 auf zwischen 128.000 und 131.100 qm. Das Angebot an Büroflächen der Klassen A und B in Kiew hat sich auf rund 1,54 Mio. qm ausgeweitet.

Anfang 2014 wurde mit einem deutlich höheren Zuwachs gerechnet. Neuere Prognosen, welche den wirtschaftlichen Schock durch die verschärfte politische Krise mit Russland voll einrechnen, stehen noch nicht zur Verfügung. Der Zuwachs könnte deshalb geringer als erwartet ausfallen. Angesichts der nennenswerten Zahl von Projekten, bei denen sich der Bauprozess dem Ende nähert, erwarten Experten ein Plus zwischen 180.000 und 240.000 qm. Aufgrund der Nachfrageausweitung bei Büroflächen in Kiew hat sich nach Angaben von DTZ die Leerstandsquote 2013 für Premiumflächen im Jahresverlauf von 18,1% auf 17,0% gesenkt. Für die Entwicklung der erzielbaren Mietpreise erwartet DTZ einen weiteren Rückgang.

Der Bereich Einzelhandelsimmobilien in der Hauptstadt Kiew legte 2013 weiter beständig zu. Bei zahlreichen, während der Krise eingefrorenen Vorhaben sind die Bauarbeiten wieder angelaufen. Nach Erhebungen von DTZ verfügte die ukrainische Hauptstadt zum Jahresende 2013 über ein Angebot von gut 1,31 Mio. qm moderner Einkaufsflächen. Ausgehend von einem Durchschnitt von 466 qm je 1.000 Einwohner beurteilen Experten Kiew aber immer noch als „deutlich unterversorgt“, was auch die Aktivitäten einer Reihe von Immobilienentwicklern erklärt. Für die Periode bis 2016 stehen mehrere, unterschiedlich groß dimensionierte Einkaufszentren mit einer Gesamtfläche von 1,24 Mio. qm im Bau oder in der Planungsphase. Sollten diese Projekte fertiggestellt beziehungsweise realisiert werden, würde sich das Angebot an qualitativ guten Einzelhandelsflächen in der Hauptstadt so bis 2016 verdoppeln.

Angesichts einer von Jones Lang LaSalle auf 3,9% taxierten durchschnittlichen Leerstandsrate erscheint die Realisierung des Großteils der Vorhaben auch als wahrscheinlich. In preislicher Hinsicht haben sich laut DTZ die Einzelhandelsimmobilien bis Ende 2013 so gut wie nicht bewegt. Die monatliche Miete für größere Geschäftslokale lag Ende 2013 (sowie Ende 2012) in Kiew je nach Lage zwischen 160 und 200 US\$ pro qm.

Das Angebot an modernen Lager- und Logistikkomplexen in der Ukraine steigt. Nach einem krisenbedingten Einbruch nehmen wieder mehr Projektentwickler solche Vorhaben neu in Angriff oder setzen die Arbeiten an zwischenzeitlich stillgelegten Baustellen fort. Den Schwerpunkt entsprechender Aktivitäten bildet der Großraum Kiew. Mit der 2013 erfolgten Indienstellung neuer großen Lager- und Logistikeinrichtungen erhöhte sich das Gesamtangebot an entsprechenden Flächen

im Kiewer Speckgürtel um rund 135.000 qm auf gut 1,58 Mio. qm, darunter 188.000 qm moderner Kühl- und Tiefkühlagerkapazitäten. Für 2014 rechnen Beobachter mit einer Erhöhung des Angebots um bis zu 150.000 qm. Die durchschnittliche Leerstandsquote der vorhandenen Lagerflächen bewegte sich laut DTZ 2013 bei 3,0%.

<b>Strukturdaten zur Bauwirtschaft in der Ukraine (in Mio. UAH)</b>			
<b>Kennziffer</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>Veränderung 2013/2012 in %</b>
Wert der Bauinvestitionen insgesamt, davon	144.975,5	138.181,5	-4,7
Wohnungsbau	36.306,5	40.250,4	10,9
Wirtschaftsbau	45.201,6	40.241,5	-11,0
Infrastrukturbau	63.467,4	57.689,6	-9,1
Wert der erbrachten Ingenieur-, Architektur- und Consultingleistungen	7.889,1	10.314,8	30,7

Quelle: DerzhStat

Von staatlicher Seite dürften 2014 die Mittel zur Förderung des Wohnungsbaus wegen der äußerst angespannten Haushaltslage fehlen. Als ein Hemmschuh für die weitere Entwicklung im Wohnungsbau könnte sich zudem die häufig unzureichende Erschließung vieler potenzieller Bebauungsflächen durch Wärme-, Wasser- und Stromversorgung erweisen. Einer Studie zufolge würde eine umfassende energetische Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestands in der Ukraine den aktuellen Energieverbrauch um rund 40% senken. Schätzungen zufolge würde ein solches Unterfangen finanziell mit rund 670 Mrd. UAH zu Buche schlagen - was kurzfristig einen breit angelegten Durchbruch wenig wahrscheinlich macht. Ansätze sind jedoch erkennbar. So hat die Stadt Kiew vor, im Rahmen eines 800 Mio. UAH schweren Förderprogramms bis 2015 möglichst viele Schulgebäude energetisch zu sanieren.

<b>Ausgewählte Großprojekte in Kiew (geplante Fertigstellung 2014 bis 2016)</b>	
<b>Projekt (Developer)</b>	<b>Fläche (in qm)</b>
Mall Respublika (K.A.N. Development)- 2014	139.000
Lavina Mall (lokaler Entwickler) - 2015	115.000
Mall Retroville (Stolitsa Group) - 2015	82.700
Chilled&frozen warehouse complex (TechEnergoTraider.) 1. Quartal 2014	62.000
Logistik-Terminal Bucha (Tekhnoyarmarok) - 1. Quartal 2014	31.600

Quelle: DTZ Research, Jones Lang LaSalle



## Produktion/Branchenstruktur

Zu den führenden ukrainischen Baukonzernen zählen: KyivMiskBud ([www.kyivmiskbud.ua/](http://www.kyivmiskbud.ua/)), Altkom Inwest-Stroj ([www.altcom.ua/](http://www.altcom.ua/)), K.A.N. Stroj ([www.kandevelopment.com/en/](http://www.kandevelopment.com/en/)), AVEK (<http://avec.ua/en/>), Altis Holding [www.altis.ua/en/home](http://www.altis.ua/en/home)). Deutsche Bauunternehmen wie zum Beispiel die Branchenführer Hochtief und Bilfinger bauen derzeit nicht in der Ukraine. Kurz- oder mittelfristig dürfte kaum ein deutscher Konzern ein ukrainisches Bauunternehmen übernehmen. Dem stehen die schlechte Baukonjunktur, mangelnde Transparenz bei der öffentlichen Auftragsvergabe sowie der problematische rechtliche und institutionelle Rahmen im Wege.

## Geschäftspraxis

Wegen der nicht mehr überschaubaren ukrainischen Bau- und Planungsgesetzgebung sollten ausländische Anbieter von Architektur- und Bauleistungen in wichtigen Fragen der Marktbearbeitung und der Übernahme von Aufträgen keinen Schritt ohne versierte, im ukrainischen Recht bewanderte Anwaltsfirmen tun. Das offizielle nationale Internetportal des Wirtschaftsministeriums für öffentliche Ausschreibungen in der Ukraine ist [www.tender.me.gov.ua](http://www.tender.me.gov.ua). Ausschreibungshinweise zu Infrastrukturprojekten finden sich breit gestreut unter den Internetadressen zahlreicher Ministerien und staatlicher Unternehmen.

## Kontaktadressen

Bezeichnung	Internetadresse	Anmerkungen
AHK Ukraine	<a href="http://ukraine.ahk.de">http://ukraine.ahk.de</a>	Anlaufstelle für deutsche Unternehmen
Ministerium für regionale Entwicklung, Bauwesen sowie Wohnungs- und Kommunalwirtschaft der Ukraine	<a href="http://www.minregionbud.gov.ua">www.minregionbud.gov.ua</a>	überwacht die Durchführung staatlicher Wohnungsbau- und bestimmter Infrastrukturbau-Programme; auch monatliches Informationsbulletin zu Normen, Standards und Regelungen
Staatliche Architektur- und Bauinspektion der Ukraine	<a href="http://www.dabi.gov.ua">www.dabi.gov.ua</a>	hauptsächlich zuständig für Baugenehmigungen, Bauabnahmen und die Einhaltung der nationalen Baustandards
Staatliche Agentur für Fragen der Energieeffizienz und der Energieeinsparung der Ukraine	<a href="http://www.naer.gov.ua">www.naer.gov.ua</a>	hauptsächlich zuständig für Programme zur Wärmedämmung und Energieeinsparung sowie für die Einführung von Gebäudeenergieausweisen (Energiepässen)

<b>Bezeichnung</b>	<b>Internetadresse</b>	<b>Anmerkungen</b>
Deutsch-Ukrainisches Bauzentrum Kiew	<a href="http://www.bzk.com.ua">www.bzk.com.ua</a>	beim deutschen und ukrainischen Wirtschaftsministerium offiziell registriertes Projekt
Ukrainian Construction Association (UCA)	<a href="http://www.u-b-a.com.ua">www.u-b-a.com.ua</a>	arbeitet für die Sicherstellung des Wettbewerbs in transparentem und diskriminierungsfreiem Umfeld
Nationaler Verband der Architekten der Ukraine	<a href="http://nsau.org">http://nsau.org</a>	mit Untergliederungen auf regionaler (Oblast-) Ebene
KyivBuild 2015, Kiew 3.3. bis 5.3.15	<a href="http://www.kievbuild.com.ua">www.kievbuild.com.ua</a> , <a href="http://www.pe.com.ua">www.pe.com.ua</a>	Ausrichter: Premier Expo, Kiew; Gemeinschaftsstand im Rahmen des Auslandsmesseprogramms der Bundesrepublik Deutschland

### Impressum

**Herausgeber:** Germany Trade and Invest  
Gesellschaft für Außenwirtschaft und Standortmarketing mbH

Villemombler Straße 76  
53123 Bonn  
Tel.: +49 (0)228/24993-0  
Fax: +49 (0)228/24993-212  
E-Mail: [info@gtai.de](mailto:info@gtai.de)  
Internet: [www.gtai.de](http://www.gtai.de)

**Hauptsitz der Gesellschaft:**  
Friedrichstraße 60, 10117 Berlin

**Geschäftsführung:**  
Dr. Benno Bunse, Erster Geschäftsführer  
Dr. Jürgen Friedrich, Geschäftsführer

**Autor:** Christian Overhoff, Kiew

**Redaktion:** Axel Dörr  
Tel.: +49 (0)228/24993-263  
E-Mail: [Axel.Doerr@gtai.de](mailto:Axel.Doerr@gtai.de)

**Ansprechpartnerin:** Verena Saurenbach  
Tel.: +49 (0)228/24993-283  
E-Mail: [Verena.Saurenbach@gtai.de](mailto:Verena.Saurenbach@gtai.de)

**Redaktionsschluss:** April 2014

**Bestell-Nr.:** 18940

Alle Rechte vorbehalten. © Nachdruck - auch teilweise - nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung. Trotz größtmöglicher Sorgfalt keine Haftung für den Inhalt.

**Layout:**  
Germany Trade & Invest

Gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.

Germany Trade & Invest  
Villemombler Straße 76  
53123 Bonn

T. +49 (0)228 24993-0  
F. +49 (0)228 24993-212  
info@gtai.de



## Über uns

*Germany Trade & Invest* ist die Gesellschaft zur Außenwirtschaftsförderung der Bundesrepublik Deutschland. Sie unterstützt deutsche Unternehmen, die ausländische Märkte erschließen wollen, mit Außenwirtschaftsinformationen.

*Germany Trade & Invest* wird gefördert vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie und von der Beauftragten der Bundesregierung für die Neuen Bundesländer aufgrund eines Beschlusses des Deutschen Bundestages.

[www.gtai.de](http://www.gtai.de)

Foto: © John R. ...