# Wie sich die Krise auf die Wohnungspreise in Kiew ausgewirkt hat

**16.02.2015**

Immobilien in Kiew sind in der Dollar-Umrechnung billiger geworden, während die Preise in Hrywnja wesentlich gestiegen sind.

Kiews Immobilien sind in der Dollar-Umrechnung billiger geworden, während die Preise in Hrywnja drastisch gestiegen sind.

Die Wirtschaftskrise, der Krieg im Donezbecken und die Besatzung der Krim konnten am hauptstädtischen Immobilienmarkt nicht unbemerkt vorbeigehen.

2014 hatten ukrainische Hauptstädter, die Ersparnisse in Hrywnja besaßen, diese in Immobilien investiert, denn eine genügende Menge einer der stabilen Währungen aufzufinden, war so gut wie unmöglich. Diese Tendenz führte dazu, dass die Nachfrage nach Immobilien nicht so stark sank, wie man hätte erwarten können.

Die Nationalwährung verlor gleichzeitig an Wert und so konnte man den Anschein eines Preisanstiegs bekommen – doch in der Dollar-Umrechnung sind die Preise stark gesunken.

Sollte sich die Situation in der Ukraine im laufenden Jahr nicht stabilisieren, wird ein solcher Trend erhalten bleiben.

## Kosten pro Quadratmeter in Kiew

Laut Angaben der Consulting-Firma UTG hat sich der Quadratmeterpreis auf dem primären Immobilienmarkt im Vergleich zum Vorjahr zum Dezember 2014 um 20 Prozent verteuert – auf 16.500 Hrywnja. Doch die in Dollar angegebenen Quadratmeterpreise haben wurden in derselben Zeitspanne um 39 Prozent kleiner und landeten bei 1.045 US-Dollar.

Betrachtet man die unterschiedlichen Segmente, so sind die Preise für Wohnungen der Economy-Klasse am wenigsten gestiegen: um 14 Prozent auf 11.400 Hrywnja pro Quadratmeter. Der Quadratmeterpreis für die Komfort-Klasse ist um 28 Prozent auf 19.500 Hrywnja gestiegen und für die Business-Klasse ebenfalls um 28 Prozent auf 29.000 Hrywnja im Vergleich zum Vorjahreszeitraum.

Die Situation auf dem Sekundärmarkt ist anschaulicher, denn hier spielt der Dollar die Rolle der Leitwährung. Außerdem können Eigentümer kleinerer Wohnungen auch lange auf ihren Kunden warten, ohne dabei Geld viel zu verlieren, während Investoren von Neubauten sich solche Strategien nicht leisten können.

Deshalb ist der Quadratmeter auf dem Sekundärmarkt im Dezember 2014 im Vergleich zum Dezember 2013 durchschnittlich um lediglich sieben Prozent billiger geworden und kostete damit 1.800 US-Dollar.

Der Hrywnja-Preis für einen Quadratmeter ist dabei aber gleichzeitig im Vergleich zum Vorjahr um 84 Prozent und auf 27.900 Hrywnja gestiegen. Somit kosten Wohnungen in Altbauten fast genauso viel, wie Wohnungen der Businessklasse in neuen Gebäuden.

Genauso veränderten sich auch die Preise in den einzelnen Stadtteilen Kiews: kleinere Verbilligungen im Dollar-Äquivalent und wesentliche Verteuerung in der Nationalwährung überall.

Fast identischen Zahlen publiziert auch das Analyseportal „Stolitschnaja nedwischimost“ (russ.: „Immobilien der

Hauptstadt“), welches eine eigene Studie vorbereitete.

Der Information dieses Portals zufolge sind im letzten Jahr die Hrywnja-Preise pro Quadratmeter in Neubauten um 24 Prozent gestiegen, die Preise des Sekundärmarkts hingegen gingen gleichzeitig um 76 Prozent nach oben auf 27.000 Hrywnja pro Quadratmeter. In Dollar war eine Preissenkung zu verzeichnen.

„Man kann nicht sagen, dass die Preise in Hrywnja nur deshalb gestiegen sind, weil sie wegen der Inflation in Wirklichkeit gefallen sind“, sagt die Generaldirektorin des „Immobilien-Konsultationszentrums“ Natalja Naumez dem INSIDER-Korrespondenten.

Ihren Worten nach wurde der technische Anschein eines Preisanstiegs und einer Aufrechterhaltung der Nachfrage von den Hauptstädtern selbst geschaffen, weil sie die in Hrywnja angehäuften Ersparnisse für Immobilien ausgaben, um sie nicht komplett zu verlieren.

„Die verschobene Nachfrage gibt es heute immer noch. Das sind spekulative Angebote, bei denen man einem Wohnungsbesitzer, der für eine zentral gelegene Wohnung 2.000 Dollar pro Quadratmeter verlangt, 1.000 bis 1.500 Dollar anbietet. Aber auch solche Angebote könnten mit der Zeit verschwinden“, sagt Naumez.

Gleichzeitig merkt sie an, nur das Ende der Krise und die Normalisierung der politischen Situation würden sich auf den Prozess einer Rückführung der Preise und der Liquidität der Kiew-Bewohner positiv auswirken können. Widrigenfalls werden die aktuellen Tendenzen sich auch 2015 fortsetzen.

29. Januar 2015 // **Dmitrij Korol**

Quelle: **The Insider**

**Übersetzer:** **Oleg Pogrebnyak**

Namensnennung-Keine kommerzielle Nutzung-Weitergabe unter gleichen Bedingungen 3.0 Deutschland Sie dürfen:

- das Werk vervielfältigen, verbreiten und öffentlich zugänglich machen
- Bearbeitungen des Werkes anfertigen

Zu den folgenden Bedingungen:

Namensnennung. Sie müssen den Namen des Autors/Rechteinhabers in der von ihm festgelegten Weise nennen (wodurch aber nicht der Eindruck entstehen darf, Sie oder die Nutzung des Werkes durch Sie würden entlohnt).

Keine kommerzielle Nutzung. Dieses Werk darf nicht für kommerzielle Zwecke verwendet werden.

Weitergabe unter gleichen Bedingungen. Wenn Sie dieses Werk bearbeiten oder in anderer Weise umgestalten, verändern oder als Grundlage für ein anderes Werk verwenden, dürfen Sie das neu entstandene Werk nur unter Verwendung von Lizenzbedingungen weitergeben, die mit denen dieses Lizenzvertrages identisch oder vergleichbar sind.

- Im Falle einer Verbreitung müssen Sie anderen die Lizenzbedingungen, unter welche dieses Werk fällt, mitteilen. Am Einfachsten ist es, einen Link auf diese Seite einzubinden.
- Jede der vorgenannten Bedingungen kann aufgehoben werden, sofern Sie die Einwilligung des Rechteinhabers dazu erhalten.
- Diese Lizenz lässt die Urheberpersönlichkeitsrechte unberührt.

Haftungsausschluss

Die Commons Deed ist kein Lizenzvertrag. Sie ist lediglich ein Referenztext, der den zugrundeliegenden Lizenzvertrag übersichtlich und in allgemeinverständlicher Sprache wiedergibt. Die Deed selbst entfaltet keine juristische Wirkung und erscheint im eigentlichen Lizenzvertrag nicht.

Creative Commons ist keine Rechtsanwaltsgesellschaft und leistet keine Rechtsberatung. Die Weitergabe und Verlinkung des Commons Deeds führt zu keinem Mandatsverhältnis.

Die gesetzlichen Schranken des Urheberrechts bleiben hiervon unberührt.

Die Commons Deed ist eine Zusammenfassung des Lizenzvertrags in allgemeinverständlicher Sprache.