

Immobilienmarkt: Und gibt es doch einen doppelten Boden?

01.08.2016

Auf dem primären Immobilienmarkt in Kiew ist aktuell eine Flaute zu beobachten. In den letzten Monaten sind die Preise und die Zahl der Verkäufe von Neubauten auf einem Punkt stehengeblieben.

Auf dem primären Immobilienmarkt in Kiew ist aktuell eine Flaute zu beobachten. In den letzten Monaten sind die Preise und die Zahl der Verkäufe von Neubauten auf einem Punkt stehengeblieben.

Als Hauptgründe für diese Situation nennen Experten die Stabilisierung der Hrywnja und einen leichten Anstieg des Bruttoinlandsprodukts im ersten Quartal dieses Jahres.

In Erwartung dessen, wie sich der Wechselkurs entwickelt, haben einige Käufer den Kauf auf einen späteren Zeitpunkt verschoben.

Sie erwarten, dass im Falle einer Hrywnjaaufwertung die Immobilienpreise fallen werden, zumindest auf dem primären Immobilienmarkt. Aktuell erwerben nur diejenigen Immobilien, die dringend ein Wohnungsproblem lösen müssen.

Allerdings sind sich Experten sicher, dass im Falle der Aufwertung der Hrywnja kein starker Preisrückgang für Immobilien zu erwarten ist.

Es finden keine Verkäufe statt. Man wartet ab

„Auf dem Markt ist in den letzten paar Monaten aktuell eine Flaute zu beobachten. Es gibt weder eine Erhöhung noch einen Rückgang der Nachfrage“, erzählte Klawdija Bondarewa, die Leiterin der Baufinanzfirma „Pagoda“.

Diese Situation ist typisch für den gesamten primären Immobilienmarkt.

„Die Verkäufe hängen sowohl vom Objekt als auch von der Politik des Bauträgers ab. Der eine hat eine Steigerung bei Vertragsabschlüssen zu verzeichnen, bei anderen ist der Rückgang der Anzahl an Vertragsabschlüssen zu beobachten. Aber insgesamt ist auf dem Markt wirklich eine Flaute zu beobachten“, bestätigte Anna Lajewskaja, Analystin der Baufirma „Intergal-Bud“.

In der Regel ist diese Situation typisch für Immobilien der Economy und Komfort- Klasse, ihr Anteil an der Gesamtzahl der Bauprojekte liegt bei mehr als 50 Prozent.

Als Ausgangspunkt der aktuellen Tendenz kann der April angesehen werden. „In der zweiten Hälfte dieses Monats sackte die Nachfrage ab und ist seitdem auf dem gleichen Niveau geblieben“, sagte Larissa Lomakina, Vertriebsleiterin der Baufirma „Liko-Holding“

Nach Angaben des Unternehmens ARPA Real Estate, sind die Verkäufe auf dem primären Immobilienmarkt von Kiew im April gegenüber März um zehn Prozent gesunken. Obwohl seit Anfang des Jahres zwar ein unbedeutender, aber monatlicher Anstieg der Verkaufsabschlüsse zu beobachten ist.

Somit ist der Versuch der Bauträger die Preise im März mit der Hoffnung auf die stabile Nachfrage zu erhöhen, als erfolglos einzustufen. Darüber hinaus begannen ab April, die Preise für Neubauten in der Hauptstadt zurückzugehen.

Der Hauptgrund ist die Hrywnja

Als Hauptgrund für die Stagnation auf dem Immobilienmarkt nennen die Bauträger die Stabilisierung des Hrywnja-Kurses.

„In den letzten Jahren beeinflussten die Aktivität bei Wohnungsverkäufen nicht so sehr Aktionspreise oder Treueprogramme, sondern vielmehr der Wechselkurs. Abwertung und Aufwertung der Hrywnja führten zu einem Anstieg der Geschäftsabschlüsse“, sagte Igor Kuschnir, Präsident der Holding „Kiewgorstroj“ zu Journalisten auf einer Pressekonferenz.

Ihm zufolge ist nach der Stabilisierung der Hrywnja auch die Anzahl der Kaufabschlüsse zurückgegangen und die Wohnungen werden nur von denjenigen gekauft, die dringend ihre Wohnungsprobleme lösen wollen.

Diejenigen jedoch, die Immobilien früher mit dem Ziel erworben haben, entweder Rendite zu erzielen oder ihre Ersparnisse zu retten, haben den Kauf verschoben und beobachten, wie sich der Kurs der Hrywnja entwickelt.

Der Geschäftsführer der IR Dragon Capital Wladimir Timotschko fügte hinzu, dass der Verbraucher sich an die instabile Situation anpasste und jetzt Zeit braucht, um sich an die mehr oder weniger stabile Situation zu gewöhnen.

„Die Hrywnja hat sich erst vor ein paar Monaten stabilisiert. Der Verbraucher versteht nicht, was zu tun ist, soll er kaufen oder besser abwarten. Vielleicht wird der Kurs wieder fallen“

Unklare Aussichten

Die Bauherren hoffen darauf, dass die Verbesserung der Wirtschaft die Nachfrage ankurbelt.

„Mit einer weiteren Stabilisierung der Hrywnja erwarten wir, dass die Erwartungen der Bevölkerung positiver werden. Das wird wiederum dazu führen, dass die Verbraucher mehr ausgeben werden“, sagte Larissa Lomakina.

Aus diesem Grund planen die Bauherren keine Preissenkungen wie im Sommer des vorigen Jahres. Wir erinnern, dass damals aufgrund des Verkaufsrückgangs die Rabatte auf Wohnungen in Neubauten bei 30 Prozent lagen. Somit fand ein verdeckter Preisrückgang statt. „Es ist unmöglich weiter die Preise zu reduzieren. Wir arbeiten ohnehin am Rande der Rentabilität“, sagte Kuschnir

Der Vertriebsleiter der Baufirma Geos, Andrej Sawtschuk, versichert, dass wenn die Verkäufe im Juli wachsen werden und Firma die Umsatzeinbußen der letzten Monate wiedererwirtschaftet, dann wird der Immobilienentwickler nach und nach die Preise in seinen Objekten erhöhen.

Dabei ist der unabhängige Immobilienexperte Jaroslaw Zukanow sicher, dass der Boden noch nicht erreicht wurde.

„Während einer instabilen Situation auf dem Markt, wenn die Inflation steigt, der Lebensstandard sinkt, können die Immobilienpreise nicht steigen. Der Boden auf dem Markt wird erst ein halbes Jahr nach der Stabilisierung der Wirtschaft erreicht“, meinte der Experte.

Er fügt hinzu, dass innerhalb dieser Zeit die Preise langsam fallen. Aber nachdem die Banken Kreditprogramme starten und die Bevölkerung sich an die neue stabile Situation gewöhnt, werden die Preise merklich steigen. Nicht abrupt, aber sanft entsprechend der steigenden Nachfrage, sagt Zukanow voraus.

Wladimir Timotschko von Dragon Capital glaubt, dass man vom niedrigsten Punkt erst rückblickend sprechen kann, wenn der Tiefpunkt bereits durchschritten wurde..

„Nichtsdestotrotz ist jetzt vor dem Hintergrund eines kleinen Wachstums des Bruttoinlandsprodukts im ersten Quartal und der Stabilisierung der Hrywnja, das Gefühl entstanden, dass das Schlimmste bereits vorbei ist“, fügte der Experte hinzu.

19. Juli 2016 // **Weronika Gawriljuk**

Quelle: [Ekonomitscheskaja Prawda](#)

Übersetzerin: **Ilona Stoyenko** — Wörter: 835



Ilona Stoyenko stammt aus [Kremenschuk](#) (Ukraine) und hat an der Ludwig-Maximilians Universität München das Fach Wirtschaftswissenschaften mit einem Bachelor abgeschlossen. Derzeit setzt sie das Studium der Wirtschaftswissenschaften an der Fernuniversität Hagen fort und von Zeit zu Zeit trägt sie zu den Ukraine-Nachrichten bei.

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 Rechtsanwalts-gesellschaft 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.