

Staat erleichtert Kreditvergabe für Immobilienkäufe

06.07.2007

Die Staatliche Hypotheken-Behörde (SHB) bemüht sich die Kreditvergabe für Sozialwohnungen zu erleichtern. Wie dem [Kommersant-Ukraine](#) bekannt wurde, senkt ab Herbst diesen Jahres die SHB die Mindestanzahlung für die über Banken vergebenen Hypothekenkredite von 25% auf 5%. Nach Expertenmeinung verdoppelt diese Liberalisierung der Kreditvergabebedingungen die Nachfrage nach Sozialwohnungen und verursacht auf diese Weise ein Wachstum der Preise für Immobilien um 10 – 15 Prozent.

Die Staatliche Hypotheken-Behörde (SHB) bemüht sich die Kreditvergabe für Sozialwohnungen zu erleichtern. Wie dem [Kommersant-Ukraine](#) bekannt wurde, senkt ab Herbst diesen Jahres die SHB die Mindestanzahlung für die über Banken vergebenen Hypothekenkredite von 25% auf 5%. Nach Expertenmeinung verdoppelt diese Liberalisierung der Kreditvergabebedingungen die Nachfrage nach Sozialwohnungen und verursacht auf diese Weise ein Wachstum der Preise für Immobilien um 10 – 15 Prozent.

Wie dem **“Kommersant-Ukraine“** bekannt wurde, hat die Staatliche Hypothekenbehörde eine Änderung in der Gewährung von Krediten vorbereitet, welche über Banken an die Bevölkerung vermittelt werden. “Wir möchten den Zugang zu unserem Kreditprogramm für die Bevölkerung erleichtern.” – sagte der stellvertretende Vorsitzende der Leitung der SHB Wjatscheslaw Konopljow – “Vom Moment der Inkraftsetzung der neuen Standards für die Arbeit der SHB werden alle Kredite refinanziert mit einer Anzahlung von nicht mehr als fünf Prozent.”. Vorgeschlagen wird eine Einführung bereits im November-Dezember. Zur Zeit muss ein Kreditnehmer als Mindestanzahlung 25% des Kaufpreises für die Wohnung, welche auf Kredit von der SHB erworben werden soll, mitbringen.

Die SHB wurde auf Erlass des Ministerialkabinetts vom 8. Oktober mit einem Statutenfonds von 50 Mio. Griwen (ca. 7,3 Mio. Euro) gegründet. Am 11. Mai 2005 wurde der Fonds auf 20 Mio. Griwen (2,9 Mio. Euro) verringert, doch bereits in 2006 wieder erhöht auf 100 Mio. Griwen (ca. 14,7 Mio. Griwen). Die Behörde betreibt die Refinanzierung von Hypothekenkrediten auf Rechnung der Mittel, welche mit der Verbreitung von eigenen Wertpapieren erwirtschaftet wurden.

Bis zum Dezember letzten Jahres wurden Kredite allein aus Mitteln des Statutenfonds vergeben, doch nach Erhalt von staatlichen Garantien durch das Ministerialkabinett, wurden Hypothekenanleihen in Höhe von 1 Mrd. Griwen (ca. 147 Mio. Euro) ausgegeben. Bis zum Beginn des Juni verkaufte die SHB Anleihen der Reihen A-E für eine Summe von 275 Mio. Griwen (ca. 40,5 Mio. Euro) mit einer einheitlichen Rendite von 9,4% im Jahr und die erwirtschafteten Mittel wurden durch Partnerbanken für die Kreditprogramme verwendet. Den Daten der SHB nach, hat die SHB mit 57 Banken Vereinbarungen unterzeichnet, welche, Refinanzierung von der SHB erhaltend, selbstständig Zinsen für Hypothekenkredite aufstellen in der Höhe von 9,5 – 13,5% pro Jahr in Griwen, bei einem mittleren Preis der eigenen Bankressourcen von 16 – 20%.

Übrigens, nach den Informationen der SHB und der Hypothekenassoziation der Ukraine, bisher zählen nicht alle am Programm teilnehmenden Banken zu den TOP 15 des Hypothekenmarktes. So ist die führende Bank bei den Programmteilnehmern, die “Finansy ta Kredit”, nur auf der 9. Position auf dem Gesamtmarkt. Die zu den zehn größten Partnerbanken der SHB gehörenden “Transbank”, “Mercurij”, “Rodovid Bank”, “Cambio”, “Arma” und “Kreschtschatik” gehören nicht zu den Marktführern. Dabei arbeitet die “Raiffeisen Bank Aval”, welche den zweiten Platz beim Volumen der ausgegebenen Kredite einnimmt, bisher überhaupt nicht mit der SHB zusammen. Eine Ausnahme bildet lediglich die UkrSozBank, welche als Gesamtmarktführer an zweiter Stelle bei der Inanspruchnahme der Mittel der SHB steht.

Banker erklären dies damit, dass die bisherige Kreditvergabe nach dem Staatsprogramm durch sehr harte Anforderungen, durch die geforderten Dokumente und die Eigenschaften der Wohnung, an die Kreditnehmer charakterisiert wurde, was die Nachfrage nach Krediten dieser Art senkte. Erst Anfang des Jahres erhöhte die SHB die Höhe der maximal ausgegeben Summe der ausgegebenen Kredite: in Kiew – bis 1 Mio. Griwen (ca. 147.000

Euro), in Sewastopol und Millionenstädten bis zu 750.000 Griwen (ca. 110.000 Euro), in den Oblasten des Zentrums bis 500.000 Griwen (ca. 74.000 Euro), in Kreisstädten und kleinen Siedlungen bis zu 300.000 Griwen ((ca. 44.000 Euro) und in übrigen Ansiedlungen bis zu 200.000 Griwen (ca. 29.000 Euro). Die Verringerung der ersten Anzahlung soll den Kauf von Wohnraum zugänglicher gestalten. Hierfür plant die SHB bis zum Ende des Jahres den Banken bis zu 2 Mrd. Griwen (ca. 294 Mio. Euro) auszugeben. "Wir würden mehr geben, doch besteht die Frage an die Banken, ob diese fähig sind mehr auszugeben.", erklärt Wjatscheslaw Konopljow.

Experten prognostizieren, dass sich, im Falle der Durchführung der geplanten Liberalisierung durch die SHB, der bislang recht geringe Anteil der SHB am Hypothekarkreditmarkt erhöhen wird. "Wenn die Kredite einfacher zugänglich werden für einige Kategorien von Bürgern, kann diese kleine Vergünstigung ihren Wunsch zur Lösung ihrer Wohnungsprobleme stimulieren.", erklärt der Präsident der Immobilienhändler der Ukraine Alexander Bondarenko. Der Präsident der Immobilienhändler von Odessa und der Odessaer Oblast Konstantin Nowizkij geht davon aus, dass die Neueinführung der SHB erhöht die Nachfrage nach sozialem Wohnraum um das Zweifache.

Immobilienhändler merken an, dass der Immobilienmarkt momentan stagniert, und die Erleichterung der Anforderungen durch die SHB kann diesen wieder beleben, den Fall der Preise für Immobilien des unteren Segments bremsend, welcher unter die Normen der SHB fällt. "Der hochpreisige Wohnraum setzt sein geringfügiges Wachstum fort, aber der soziale Wohnraum fällt weiter bis zum Ende des Jahres um 20 Prozent und dieses Ereignis verringert diesen Schlag nur etwas.",- führt der Vorsitzende der Vereinigung der Immobilienhändler Kiews, Alexander Rubanow, aus. Im Übrigen, andere Experten des Marktes unterstützen die vorhergehende Meinung. Ihrer Schätzung nach, die Erweiterung der Nachfrage nach sozialem Wohnraum verursacht ein Wachstum der Preise in allen Segmenten für Wohnimmobilien. "Das erhöht die Preise für alle Immobilien in der Ukraine um 10 – 15 Prozent.", ist sich Konstantin Nowizkij sicher.

Übersetzer: **Andreas Stein** — Wörter: 897

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.