

Die Baubranche der Ukraine

20.10.2008

Die Baubranche wird als eine der Schlüsselbranchen der Wirtschaft der Ukraine der letzten Jahre gesehen. Doch die Bauvolumina im Land sind weit von den Werten der Ukraine zu Zeiten der UdSSR entfernt. Wenn 1990 noch 17,45 Mio. m² Wohnraum zur Nutzung übergeben wurden, dann waren es im letzten Jahr insgesamt 10,24 Mio. m². Die in diesem Jahr sich mit neuer Kraft entladende weltweite Finanz- und Kreditkrise verringert die Baugeschwindigkeiten spürbar – allein in Kiew könnten zweimal weniger Wohnungen gebaut werden, als in den vorangegangenen Jahren. Die größten Baufirmen – die Unternehmen “Kiewgorstroj”, “Kiewgorstroj-1 namens Sagorodnij/Vorstadt”, “Posnjakishilstroj”, “Stoliza” und T.M.M. – benötigen Zeit, um neue Varianten der Finanzierung von Projekten zu finden.

Die Baubranche wird als eine der Schlüsselbranchen der Wirtschaft der Ukraine der letzten Jahre gesehen. Doch die Bauvolumina im Land sind weit von den Werten der Ukraine zu Zeiten der UdSSR entfernt. Wenn 1990 noch 17,45 Mio. m² Wohnraum zur Nutzung übergeben wurden, dann waren es im letzten Jahr insgesamt 10,24 Mio. m². Die in diesem Jahr sich mit neuer Kraft entladende weltweite Finanz- und Kreditkrise verringert die Baugeschwindigkeiten spürbar – allein in Kiew könnten zweimal weniger Wohnungen gebaut werden, als in den vorangegangenen Jahren. Die größten Baufirmen – die Unternehmen “Kiewgorstroj”, “Kiewgorstroj-1 namens Sagorodnij/Vorstadt”, “Posnjakishilstroj”, “Stoliza” und T.M.M. – benötigen Zeit, um neue Varianten der Finanzierung von Projekten zu finden.

Großer Umbau

In den 80er Jahren begann in der Ukraine ein Bauboom – von 1981 bis 1990 wurden 200 Mio. m² Wohnraum gebaut, aus denen im Wendejahr 1990 17,45 Mio. m² wurden. Jedoch nach dem Zerfall der Sowjetunion fror der Baumarkt gemeinsam mit anderen Branchen ein. Das Wachstum belebte sich erst Anfang 2006 wurde – in der Ukraine wurden 8,6 Mio. m² errichtet und in 2007 10,244 Mio. m² (+18,7%). Das Volumen der umgesetzten Bauarbeiten bewertete das Staatliche Statistikamt mit 53,524 Mrd. Hrywnja (ca. 7,65 Mrd. €, +15,8%), die Menge der errichteten Wohnungen mit 95.000 (+15,9%). Ein Drittel des Gesamtbauvolumens in der Ukraine belegt Kiew. Im letzten Jahr wurden in der Hauptstadt 16 Mrd. Hrywnja (ca. 2,29 Mrd. €) in Bauinvestitionen gesteckt (+26 %).

Doch die im letzten Jahr ausbrechende Finanz- und Kreditkrise zwang die ukrainischen Bauherren ihre Pläne zu überdenken. Die Menge an Bauten in Kiew im I. Halbjahr betrug 8,715 Mrd. Hrywnja (ca. 1,245 Mrd. €; 31,9% des Marktes, Wachstum 3%). In dieser Periode wuchs der Markt noch in 12 Regionen (einschließlich Krim und Sewastopol). Doch in den übrigen Oblasten (die 42,9% des Baumarktes der Ukraine einnehmen) fiel er um rekordhafte 0,4% – 14,5%. Am schlimmsten stehen die Dinge in Donezk, Dnepropetrowsk und Lwow.

Das Wohnraumdefizit ist übrigens in der Ukraine kolossal – auf einen Ukrainer kommen im Mittleren 22 m² Wohnraum. Daher wird so oder so gebaut werden – der Markt braucht einfach Zeit, um zu sich zu kommen und neue Wege der Finanzierung von Projekten zu finden. Heute befinden sich unter den größten Bauherren für Wohnraum in der Ukraine und insbesondere in Kiew die Holdingunternehmen “Kiewgorstroj”, “Kiewgorstroj-1 namens “Sagorodnij”, “Posnjakshilstroj”, “Stoliza” und das Unternehmen T.M.M.

Die Holding “Kiewgorstroj”

Der größte und älteste Bauherr in der Ukraine. Das Unternehmen wurde noch im Jahr 1955 gegründet – wo es die Hauptverwaltung für Wohn- und Zivilbau bei der Kiewer Stadtverwaltung (Glawkiewstroj) war, auf der Basis eines spezialisierten Stadtunternehmens gegründet. 1956 zog Glawkiewstroj das erste Wohnmassiv – Tschokolowskij – hoch und begann das linke Ufer (des Dnepr, insbesondere, Nowaja Darniza) zu erschließen. Im Bestand der Verwaltung begann man Hausbaukombinate zu gründen, die es erlaubten in Kiew Großplattenbauten zu errichten. Zu den Investitionsprojekten der Verwaltung gehörten die Hotels “Slawutitsch”, “Lybid”, “Kiew”, “Sport”, “Kreschtschatyk”, “Saljut” und das Hotel “Kasazkij”; der Gedächtniskomplex zum “Großen Vaterländischen

Krieg", die Universitäten, die Rekonstruktion des Kulturpalastes "Ukraina" und die Nationale Philharmonie und ebenfalls der Bau des Südlichen Bahnhofes.

Während der Zeit der Ukrainischen SSR setzte das Unternehmen ausschließlich Staatsaufträge um. 1994 wurde GlawKiewStroj in eine Aktienfirma umgebaut und in der Holding "KiewGorStroj" reorganisiert. Eben "KiewGorStroj" führte 1995 ein neues Schema der Investition in den Bau von Wohnraum auf Rechnung der Attraktionierung von Geld seitens privater Investoren ein. 1998 begann das Unternehmen den Kauf von Wohnraum für Kiewer mit Hilfe der assoziierten Bank "Arkada" zu kreditieren. Jetzt ist "KiewGorStroj" ein Teilnehmer von allerlei Staatsprogrammen zum Bau von erreichbarem Wohnraum und langfristiger Hypothekenkreditvergabe an die Bevölkerung. 2001, als auf dem Markt andere große Baufirmen auftauchten, beschloss "KiewGorStroj" die Oblaste zu erobern. Jetzt errichtet das Unternehmen Wohnraum in Wyschgorod, Belaja Zerkow, Butsch, Winniza, Dnepropetrowsk, Shitomir, Saporoshje, Odessa, Poltawa, Sewastopol, Tschernowzy, Iltschewsk und Tschernigow.

Das Holdingunternehmen "KiewGorStroj" vereinigt 38 Unternehmen, bei denen es zwischen 25% und 30% der Aktien besitzt, 6 Tochterunternehmen und 51 Firmen (rechtlich assoziierte Mitglieder). 80% der Aktien gehören dem Kiewer Stadtrat, 20% physischen Personen. Der Reingewinn betrug 2007 44,054 Mio. Hrywnja (ca. 6,29 Mio. €), der Wert der Aktiva 4,401 Mrd. Hrywnja (ca. 0,629 Mrd. €). In den 53 Jahren seiner Arbeit errichtete "KiewGorStroj" mehr als 40 Mio. m² Wohnraum.

Um den Grundstücksvorrat des Unternehmens würde jeder hauptstädtische Bauherr das Unternehmen beneiden. Bei "KiewGorStroj" gab es immer den Vorteil gegenüber anderen Unternehmen sowohl beim Kiewer Oblastrat als auch den Kiewer Stadtrat, da der Hauptaktionär des Unternehmens die Stadt ist. Daher bereits seit einigen Jahren um dieses Unternehmen ein verschärfter Kampf tobt. Es wurde nicht nur ein Mal in die Liste der zu privatisierenden Unternehmen eingetragen, und der Anteil von "KiewGorStroj" an unterschiedlichen zur Holding gehörenden Unternehmen wurde auf jeder Aktionärsversammlung auf ein Minimum gebracht. Momentan kann niemand genau sagen, was in der Bilanz von "KiewGorStroj" übrig geblieben ist – in keiner offiziellen Quelle wird diese Information bekannt gegeben. Und wenn man versucht dies bei den Managern der Holding herauszubekommen (sogar bei Zusage der Anonymität) erhält man nur eine Antwort. "Mischen Sie sich besser nicht ein". Aus diesem Grunde ist es äußerst schwer eine Bewertung der Aktiva durchzuführen, sagen Finanzanalysten. Daher, leider, neigen viele dazu, dass, wenn "KiewGorStroj" trotzdem verkauft wird, dann ist nichts mehr zu verkaufen.

Die Offene Aktiengesellschaft "Trest 'KiewGorStroj-1 namens Sagorodnij'"

Das Unternehmen wurde 1955 als Trust "KiewGorStroj-1" der GlawKiewStroj gegründet. 1994 wurde der Trust zur Aktiengesellschaft umgewandelt. Momentan erscheint als Hauptaktionär der Parlamentsabgeordnete Wassilij Gorbali. "KiewGorStroj-1 namens Sagorodnij" – ist einer der größten Bauherren der Hauptstadt, baute in den mehr als 50 Jahren seiner Tätigkeit etwa 11 Mio. m² Wohnraum in Kiew als Generalunternehmer und ebenfalls 93 Schulen, 150 Kindergärten, mehr als 40 Objekte der Gesundheitsvorsorge und andere Objekte. Dieser Trust rekonstruierte den "Ploscha Slawy", den Bessarabischen Platz, den Boulevard der Völkerfreundschaft und die Dowshenkostraße. Momentan besteht "KiewGorStroj-1" aus drei Bau-Montage Verwaltungen (BMV-1, BMV-2 und BMV-4) einer getrennten Verwaltung (SSU-30), der Verwaltung der Mechanisierung des Baus und dem Sanatorium "Arkade" in Truskawetz. 2007 betrug der Umsatz des Unternehmens 185,989 Mio. Hrywnja (ca. 26,57 Mio. €; +24,13%), der Gewinn vor Steuern lag bei 25,797 Mio. Hrywnja (ca. 3,7 Mio. €), der Bruttogewinn bei 908,6 Tausend Hrywnja (ca. ca. 129,8 Tausend €), der Reingewinn bei 3,939 Mio. Hrywnja (ca. 0,563 Mio. €). Momentan benennt das Unternehmen den Bau des Stadtteiles Wosdwishenka in Podol/Podil als das ambitionierteste Projekt (gemeinsam mit DCH von Alexander Jaroslawskij entwickelt). Das Unternehmen wurden ebenfalls zu einem der Subunternehmer bei der Rekonstruktion des Terminals B auf dem Flughafen "Borispol/Borispil".

Die Korporation "Posnjakshilstroj"

Großer hauptstädtischer Bauherr. Errichtet Wohnraum in Kiew und Donezk und empfängt ebenfalls Aufträge für Projektierungen und den Bau von Verwaltungs- und Industrieobjekten. "Posnjakshilstroj" wurde 1996 gegründet. Vereinigt etwa 20 Unternehmen. 1997 übergab die Korporation das erste Haus in Kiew. Das Unternehmen wurde dank Errichtung von Wohnhäusern der monolithisch/einheitlichen Fachwerktechnologie bekannt (Projekt "Warmes Haus"). Momentan werden 12 Häuser mit einer Fläche von mehr als 140.000 m² gebaut. Der Reingewinn betrug

2006 502,6 Tausend Hrywnja (ca. 71,8 Tausend €), Aktiva 1,116 Mrd. Hrywnja (ca. 0,159 Mrd. €). Die Korporation gehört dem Gründer, dem Parlamentsabgeordneten der Partei der Regionen Nwer Mchitarjan und Mitgliedern seiner Familie.

Die Korporation "Stoliza"

Noch ein weiterer Abkömmling von "KiewGorStroj". Die Korporation wurde im November 2003 auf der Basis der Geschlossenen Aktiengesellschaft "KiewGorStroj-1" und der Geschlossenen Aktiengesellschaft "Trust 'KiewGorStroj-1'" gegründet, beschäftigt sich mit dem Bau von Wohnraum, Objekten des Sozial- und Kulturbereichs und seit kurzem mit Handelsimmobilien. Zum Bestand des Unternehmens gehören 32 Organisationen, das Projektierungs- und Konstruktions-Künstleratelier "Wisak" und das Versicherungsunternehmen "Stoliza". "Stoliza" ist der Hauptbauherr des Stadtteils Obolon in Kiew (unter den Projekten ist die Oboloner Uferbebauung), gerade erschließt die Korporation den Oboloner Mikrorajon 3-A mit einer Fläche von 40 ha. Die Korporation hat Projekte in Nikolajew, Kremenschug, Tschernigow, Winniza, Wassilkow, Obuchow, Belaja Zerkow, Poltawa und der Krim. Der Reingewinn betrug den Ergebnissen des Jahres 2006 nach 98,4 Mio. Hrywnja (ca. 14,06 Mio. €), der nicht aufgeteilte Gewinn betrug zum 30. Juni 2007 177,7 Mio. Hrywnja (ca. 25,39 Mio. €). Etwa 90% der Korporation gehört dem Präsidenten Walentin Issak.

T.M.M.

Einer der Altgedienten des Marktes für Immobilien der modernen Ukraine. Das Unternehmen ist auf dem Baumarkt seit 1994 tätig und realisiert in Kiew, der Kiewer Oblast, Charkow, Shitomir, der Krim und der Chersonsker Oblast Projekte. In Kiew war T.M.M. eines der ersten Unternehmen, welche Wohn Mikrorajone der Businessklasse errichtete – Wohnhäuser mit Infrastruktur (Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Spielplätze, Cafes, Restaurants, Fitness-Center. Die allgemeine Fläche der 22 Projekte des Unternehmens, die im Laufe der Jahre 1994 bis 2007 errichtet wurden beträgt 384.000 m² und weitere 2 Mio. m² befinden sich im Prozess des Baus und der Projektierung. T. M. M. nahm an der Rekonstruktion des Bessabarischen Platzes teil und dem Bau des bekannten Handels- und Bürozentums "Mandarin Plaza". Im Mai letzten Jahres verkaufte das Unternehmen im Rahmen einer privaten Platzierung 13,11 % seiner Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse für 105 Mio. \$. Der Reingewinn betrug im II. Quartal 151,06 Mio. Hrywnja (ca. 21,58 Mio. €), der Reingewinn 347,035 Mio. Hrywnja (ca. 49,58 Mio. €). Der reine Wert der Aktiva von T.M.M. belief sich im letzten Jahr auf 1,468 Mrd. \$. 70% der Aktien des Unternehmens gehören dem Generaldirektor Nikolaj Tolmatschow.

Dynamik der Wohnungsübergaben in der Ukraine

-	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Wohnraumübergabe, in Tausend m ²	17.447	8.663	5.558	5.939	6.073	6.433	7.566	7.816	8.628	10.244
Zahl der gebauten Wohnungen, in Tausend	279	118	63	65	64	62	71	76	82	95

Dynamik des Wohnungsbestandes der Ukraine

Jahr	Gesamter Wohnungsbestand, in Mio. m ²	Im Mittleren pro Kopf, in m ²	Gesamtwohnungszahl, in Tausend
1990	922,1	17,8	17.656
1995	978,3	19,2	18.303
2000	1.015,0	20,7	18.921
2001	1.026,1	21,0	18.960
2002	1.031,7	21,3	19.023

2003	1.035,7	21,6	19.049
2004	1.040,0	21,8	1.9075
2005	1.046,4	22,0	1.9132
2006	1.049,2	22,2	1.9107

Jahr	Einraumwohnungen, in Tausend	Zweiraumwohnungen, in Tausend	Dreiraumwohnungen, in Tausend	Vierraumwohnungen und mehr, in Tausend
1990	n.b.	n.b.	n.b.	n.b.
1995	3.557	6.766	6.199	1.781
2000	3.677	7.046	6.299	1.899
2001	3.676	7.063	6.301	1.920
2002	3.692	7.098	6.303	1.930
2003	3.702	7.106	6.303	1.938
2004	3.699	7.118	6.308	1.950
2005	3.697	7.132	6.331	1.967
2006	3.688	7.112	6.313	1.987

Die Dynamik der Übergabe von Wohnraum in den Regionen, in Tausend m²

Region	2007	2006	2005
Autonome Republik Krim	522	370	282,8
Oblast Winnyzja	395,7	379,4	349,7
Oblast Wolhynien	179,8	171,6	155,3
Oblast Dnepropetrowsk	422,4	401,8	375,1
Oblast Donezk	370,7	382,4	329,1
Oblast Shitomir	220,7	201,4	192,1
Oblast Sakarpathija	351,4	293,5	232
Oblast Saporoshje	220	139	158,9
Oblast Iwano-Frankiwsk	455,5	391,7	331,5
Oblast Kiew	856,7	705	634,8
Oblast Kirowograd	120,5	105,3	107,6
Oblast Lugansk	259,1	228,2	252,8
Oblast Lwiw	669,5	482,9	499,4
Oblast Nikolajew	153	139,5	123,2
Oblast Odessa	793,4	662,6	449,8
Oblast Poltawa	278,2	224	209,7
Oblast Riwne	254,2	234,5	144,8
Oblast Sumy	185	143,5	143,4
Oblast Ternopil	304,1	204,3	245,2
Oblast Charkow	537,6	421,7	366,8
Oblast Cherson	187,5	161,5	162,9
Oblast Chmelnyzkyj	309,6	264,6	287,4
Oblast Tscherkassy	204,3	177,7	161,3
Oblast Tschernigow	186,5	124,9	152,7
Oblast Tscherniwzi	304,7	225,5	201,4
Kiew	1.401,5	1.301	1.200,9
Sewastopol	100,1	90,9	65,3
Ukraine	10.243,7	8.628,4	7.815,9

Quelle: [Kommersant-Ukraine](#)

Übersetzer: **Andreas Stein** — Wörter: 1611

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.