



## Die Auswirkungen der Krise auf die russische Baubranche 2009

Die russische Baubranche konnte bis zum November 2009 den Negativtrend nicht stoppen. Für das 1. Halbjahr 2009 verzeichnete die russische Baubranche bei der Realisierung von Bauprojekten ein Minus von 19 Prozent im Vergleich zur Vorjahresperiode. Obwohl in der 2. Jahreshälfte durch staatliche Stützungsmaßnahmen eine Reihe von Großprojekten weiter geführt beziehungsweise fertig gestellt wurden, wird für das Gesamtjahr ein zweistelliger Rückgang der Bauleistungen erwartet. Die Branche leidet vor allem unter dem hohen Zinsniveau für Kredite und dem sinkenden Bedarf an Immobilien. Groß-Projekte werden derzeit kaum noch begonnen. Der Wert der ausgeführten Bauleistungen lag in Russland im August 2009 um 4 Prozent unter dem Vormonatswert. Immerhin verlangsamt sich die Talfahrt auf Jahressicht.

Die Statistikbehörde Rosstat verbuchte im August mit –15 Prozent den geringsten Rückgang gegenüber dem Vorjahr unter allen Monaten 2009. Die Grundprobleme der Branche bestehen fort: fehlender Zugang zu günstigen Kreditressourcen, sinkender Bedarf an Immobilien und damit unsichere Aussichten der künftigen Renditeerwartungen. Deshalb beginnen die einst so aktiven Projektentwickler heute kaum noch neue Großvorhaben. Stattdessen müssen viele Developer Teile ihres Immobilienbestandes den Banken überlassen, bei denen sie verschuldet sind. Auch von der öffentlichen Seite kamen bislang nur wenige Impulse, weil die Einnahmen der Kommunen und Gebietskörperschaften drastisch eingebrochen sind. Groß angekündigte Anti-Krisen-Maßnahmen etwa im Infrastrukturbau oder im Wohnungsbau sind bislang über die Planungsphase nicht hinaus gekommen.

Die Stadt Moskau hat ihre Budgetausgaben 2009 um umgerechnet fast 10 Mrd. US-Dollar zusammen gestrichen. Diese Gelder fehlen für neue Baumaßnahmen. Dennoch gibt es erste Hoffnungsschimmer. Die Staatsgarantien für die Kreditaufnahme der "systembildenden" Unternehmen entfalten langsam ihre Wirkung. So hatten die fünf Baukonzerne Inteko, Glawstroi, SU-155, PIK und DSK-1 im Frühjahr 2009 um Garantien in Höhe von zusammen 100 Mrd. Rubel (über 3 Mrd. US-Dollar) gebeten, um mit neuen Krediten begonnene Bauprojekte fortsetzen zu können. Wegen der langen Bearbeitungszeit in den Behörden, sind viele Bürgschaften erst im Herbst zum Tragen gekommen. Abzusehen ist, dass die Vielzahl der eingestellten Bauvorhaben (Experten sprechen von bis zu 80 Prozent aller bereits begonnenen Projekte) bei einem Anziehen der Konjunktur schnell wieder zu Engpässen am Wohnungs-, Büro- und Logistikmarkt führen werden.

Einen weiteren Preisverfall bei Immobilien erwarten Experten wie der Sberbank-Chef German Gref daher nicht. Das könnte die Risikoaversion von Geldgebern und Investoren mindern. Die Zeit großer "Megaprojekte" ist jedoch vorerst vorbei. Auf den wichtigen Investitionsforen Sankt Petersburg (Juni) und Sotschi (September) wurden 2009 deutlich weniger spektakuläre Vorhaben angekündigt als in den Vorjahren. Dafür bleibt die Finanzierung für drei Großprojekte weitgehend gesichert, mit denen sich Russland international Ansehen verschaffen will: Der Asien-Pazifik-Gipfel 2012 in Wladiwostok (10 Mrd. US-Dollar), die Universiade 2013 in Kasan (Republik Tatarstan) und die Olympischen Winterspiele 2014 in Sotschi (12 Mrd. US-Dollar).



Bei den Rahmenbedingungen für eine dynamischere Entwicklung der Bauwirtschaft verliert Russland international weiter den Anschluss. Im Weltbank-Bericht "Doing Business 2010" verharrt das Land beim Unterpunkt "Erteilung von Baugenehmigungen" am Ende der Tabelle (Platz 182 von 183 untersuchten Ländern). Laut Weltbank dauert es durchschnittlich 704 Tage bis eine Baugenehmigung erteilt ist, wobei 54 Dokumente eingereicht werden müssen. Der OECD-Durchschnitt liegt bei 157 Tagen beziehungsweise 15 Dokumenten.

Ende September 2009 hat die Staatsduma das Gesetzesprojekt für die technische Regulierung der Gebäudesicherheit in erster Lesung angenommen. Das Dokument legt die wichtigsten Anforderungen für alle Phasen des Baus und der Lebensdauer von Gebäuden fest, darunter auch Brandschutzvorschriften und mögliche Gefahren durch Naturkatastrophen. Gleichzeitig wird das technische Regelwerk über die Sicherheit von Baumaterialien diskutiert. Damit werden Normen wie biologische, chemische und Strahlensicherheit definiert, aber auch Feuer- und mechanische Festigkeit. Zum 1. Januar 2009 wurde die staatliche Lizenzierungspflicht für Bauausführende Unternehmen, Planungs- und Architektenbüros aufgehoben. An ihre Stelle tritt nun eine brancheninterne Selbstregulierung. Die Bauunternehmen sollen Mitglied in Selbstregulierungsorganen werden und haften kollektiv über einen Entschädigungsfonds für unsachgemäße Ausführung von Bauleistungen. Das soll die gegenseitige Kontrolle der Baufirmen verstärken und helfen, unseriöse Unternehmen vom Markt zu drängen.