

## Der Immobilienmarkt in Moskau: Grundtendenzen der 90er Jahre

Wendina, Olga; Brade, Isolde

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Wendina, O., & Brade, I. (1996). Der Immobilienmarkt in Moskau: Grundtendenzen der 90er Jahre. *Europa Regional*, 4.1996(2), 17-28. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-48417-2>

### Nutzungsbedingungen:

Dieser Text wird unter einer Deposit-Lizenz (Keine Weiterverbreitung - keine Bearbeitung) zur Verfügung gestellt. Gewährt wird ein nicht exklusives, nicht übertragbares, persönliches und beschränktes Recht auf Nutzung dieses Dokuments. Dieses Dokument ist ausschließlich für den persönlichen, nicht-kommerziellen Gebrauch bestimmt. Auf sämtlichen Kopien dieses Dokuments müssen alle Urheberrechtshinweise und sonstigen Hinweise auf gesetzlichen Schutz beibehalten werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht in irgendeiner Weise abändern, noch dürfen Sie dieses Dokument für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Mit der Verwendung dieses Dokuments erkennen Sie die Nutzungsbedingungen an.

### Terms of use:

This document is made available under Deposit Licence (No Redistribution - no modifications). We grant a non-exclusive, non-transferable, individual and limited right to using this document. This document is solely intended for your personal, non-commercial use. All of the copies of this documents must retain all copyright information and other information regarding legal protection. You are not allowed to alter this document in any way, to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public.

By using this particular document, you accept the above-stated conditions of use.

# Der Immobilienmarkt in Moskau

Grundtendenzen der 90er Jahre

OLGA WENDINA & ISOLDE BRADE

Die Bedeutung der Begriffe „Immobilie“ oder „Immobilienmarkt“, wie sie inzwischen in der alltäglichen und juristischen Praxis im post-sowjetischen Moskau benutzt werden, unterscheidet sich von der sonst in der westlichen Welt üblichen. Die Prozesse der Herausbildung eines Immobilienmarktes sind auch nicht auf ganz Rußland übertragbar, sondern treffen vor allem für die prosperierenden Großstädte zu, deren Wirtschaftspotential das Interesse einheimischer und z.T. auch ausländischer Investoren hervorruft.

Das Fehlen klarer juristischer Regeln, die die Beschlüsse aus dem Jahre 1922 über die Nationalisierung von Grund und Boden aufheben und die rechtlichen Verhältnisse der Grundstücksbesitzer klären, schließt Grundstücke generell aus der Kategorie „Immobilie“ aus. Die heute gültige Gesetzgebung erlaubt den Verkauf von Grundstücken für den privaten individuellen Wohnungsbau sowie für Datschen (Sommerhäuser) und Gartengrundstücke mit dem Recht des Weiterverkaufs. Diese Verfahrensweise wird verbreitet in ländlichen Gebieten angewendet, insbesondere in Vorstadtgebieten. In Großstädten werden vorzugsweise, bis auf wenige Ausnahmen, Pachtverträge abgeschlossen, die für einen Zeitraum von 49-99 Jahren gültig sind. Die Rechte auf Grund und Boden verbleiben dabei ausschließlich bei den staatlichen bzw. kommunalen Organen, eine nachfolgende Unterverpachtung ist nicht erlaubt.

Im folgenden werden zwei Grundkomponenten des Moskauer Immobilienmarktes untersucht: Der *Wohnungsmarkt* – dieser schließt sowohl den Erstverkauf der Wohnungen aus staatlichen in privaten Besitz (Primärmarkt) als auch den Zweitverkauf bzw. die Neuverteilung (Sekundärmarkt) ein – und der *Büroraummarkt*.

In Rußland bedeutet *Privatisierung* des Wohnungsfonds (= Primärmarkt): 1. Verkauf neugebauter Wohnungen durch die öffentliche Hand an private Interessenten zu Marktpreisen und 2. die Umwandlung eines zu Sowjetzeiten vom Staat erhaltenen lebenslangen Nutzungsrechtes – ohne Möglichkeiten des Verkaufs oder der Ver-

erbung – für eine abgeschlossene Wohnung bzw. einen Teil einer Wohnung in privates Eigentum, jetzt mit dem Recht auf Verkauf oder Weitervererbung desselben. Dafür wird an den Staat keine Kaufsumme bezahlt in Höhe des Verkehrs- oder Einheitswertes der jeweiligen Immobilie, sondern es wird lediglich eine Art Bearbeitungsgebühr entrichtet. Das heißt, der Staat oder die Kommune erzielen durch diese „russische“ Art der Wohnungsprivatisierung kaum nennenswerte Einnahmen. Nur jeder offiziell registrierte Besitzer eines Nutzungsrechtes hat die Möglichkeit des einmaligen Erwerbs der von ihm selbst genutzten Wohnung. Mit seiner „privatisierten“ Wohnung kann der Eigentümer nun auf den eigentlichen, den „Sekundär“-Wohnungsmarkt gehen und seine Immobilie – ohne entsprechende Anteile an Grund und Boden – zum Kauf anbieten.

## Der Wohnungsmarkt

Die Wohnungssituation in Moskau zu Beginn der 90er Jahre weist folgende Charakteristika auf: das Fehlen von Privateigentum, eine niedrige Wohnungsmiete<sup>1</sup>, eine unzureichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum<sup>2</sup>, eine niedrige Wohnqualität<sup>3</sup> und das Vorhandensein einer großen Anzahl von Kommunalwohnungen<sup>4</sup>. Der Wohnungsmarkt hatte sich bereits einige Jahre vor der „Epoche“ der ökonomischen Reformen und der Einführung der marktwirtschaftlichen Bedingungen herausgebildet. Initiatoren dieses Marktes waren Emigranten, die versuchten, ihren Wohnraum bzw. das Nutzungsrecht daran an den staatlichen Organen vorbei zu verkaufen. Erworben wurden diese Wohnungen von einem zahlenmäßig begrenzten, kapitalkräftigen Personenkreis sowie von ausländischen Bürgern und juristischen Personen, vorrangig zur Büroraumnutzung. Der Durchschnittspreis für eine Wohnung betrug 20-25 Tsd. Dollar. Ende der 80er Jahre wurde die Durchführung solcher Operationen dank der Liberalisierung der wirtschaftlichen und politischen Verhältnisse generell möglich. Bis dahin exi-

stierte in Moskau nur ein „Markt“, der nach dem Prinzip des äquivalenten Tausches (Aufteilung, Zusammenschluß) von Wohnraum arbeitete.

Die Privatisierung der Wohnungen und die im Jahre 1991 aufgehobenen Beschränkungen für deren Kauf und Verkauf haben die Möglichkeiten zum Erwerb von Wohnraum stark erweitert und die Herausbildung eines tatsächlichen Wohnungsmarktes (Sekundärmarkt) angeregt. Die Privatisierung im oben beschriebenen Sinne erfolgte rasch. So gingen im Jahre 1992 ungefähr 14 % des gesamten Wohnungsbestandes in Privatbesitz über. 1993 erreichte der Anteil bereits 35 %. Im Laufe des Jahres 1994 verlangsamte sich der Prozeß merklich, der Anteil der privatisierten Wohnungen am Wohnungsfond (39 %) stieg nur gering. Diese Tendenz kann man bis heute beobachten. Bis Anfang 1996 gingen ungefähr 42 % des Wohnungsbestandes in Privatbesitz über. Aus dieser Entwicklung ist zu erkennen, daß schon 1993 der private Sektor im Wohnungsbestand groß genug war, um die reale Umverteilung des Wohnraumes zwischen denen zu sichern, die den Wunsch und die Möglich-

<sup>1</sup> Die Höhe der Wohnungsmieten in Rußland hat sich seit 1928 nicht geändert. Im Jahre 1992 deckten die Mittel aus den Wohnungsmieten nur ca. 3,5 % aller notwendigen Ausgaben ab.

<sup>2</sup> In Moskau hatten bei einer durchschnittlichen Gesamtwohnfläche von ungefähr 18,5 m<sup>2</sup> pro Person (1992) 9,3 % weniger als 10 m<sup>2</sup>, 25 % nur 10-15m<sup>2</sup> zur Verfügung. Gleichzeitig standen 4,3 % 30-35 m<sup>2</sup> pro Person und 3,5 % 35-40 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Auf 4,8 % der Familien entfielen mehr als 45 m<sup>2</sup> pro Person (PUZANOV 1993). In 20 % der Moskauer Familien leben mehrere Generationen zusammen.

<sup>3</sup> 55,9 % des Moskauer Wohnungsfonds wurden im Zeitraum 1956-1975 errichtet. Die Standardwohnungen dieser Zeit haben praktisch keinen Korridor oder Flur, eine winzige Küche, Bad und WC in einem Raum. Die Richtlinien für die Höhe, Größe und Anzahl der Wohnräume waren bis auf die physiologisch notwendigen Grenzen gesunken.

<sup>4</sup> Die Kommunal- oder Gemeinschaftswohnungen sind eines der größten Probleme in Moskau. Dabei teilen sich mehrere Familien/Haushalte eine Wohnung und benutzen gemeinsam die Küche sowie die Sanitäreinrichtungen. Sie sind besonders häufig im historischen Teil der Stadt anzutreffen. Wenn zu Beginn der 90er Jahre der Anteil der Kommunalwohnungen in Moskau insgesamt nicht mehr als 10-12 % betrug, so lag er im Zentrum bei 45 % des Wohnungsbestandes.

keit hatten, ihre Wohnbedingungen durch den Kauf einer Wohnung zu verbessern, und denen, die ihre materielle Lage durch den Verkauf ihrer Wohnung verbessern wollten. Der private Wohnungsneubau spielt auf dem Wohnungsmarkt bisher kaum eine Rolle.

In Moskau bildeten sich rasch objektive Voraussetzungen für ein entsprechendes Angebot auf dem Wohnungsmarkt heraus, vor allem mit sozial-ökonomischen Hintergrund. Für die Zeit zwischen 1992 und 1994 war eine Vergrößerung der Differenz zwischen den Einkommen der mehr oder weniger bemittelten Bevölkerungsschichten charakteristisch. 1992 waren die Einkommen der Reichen gegenüber den Armen 7,3mal größer, 1993 13,7mal und 1994 28,3mal (LARIANOVA 1995). Anderen Schätzungen zufolge ist diese Differenz noch größer, danach sind die Einkommen des ärmsten Zehntels der Moskauer Bevölkerung 60mal geringer als die des reichsten Zehntels. Im Stadtkern, dem Prestigestadtteil, ist diese Kluft noch tiefer – 1:300.

Eine wesentliche Rolle spielen auch die ausgeprägten innerstädtischen Unterschiede in der Bevölkerungsstruktur. Am genauesten charakterisiert diese Situation in Moskau die Vorstellung von einer „zersplitterten Population“, nicht nur im Sinne entscheidender Verschiebungen in der Geschlechts- und Alterspyramide, sondern auch in der räumlichen Beziehung. Verschiedene Generationen leben relativ isoliert innerhalb der Stadt. So beträgt der Anteil der Minderjährigen in den bevölkerungsreichen Außenbezirken Moskaus mehr als 20 % und der der älteren Bürger 8-16 %. Gleichzeitig bewegt sich im zentralen Stadtbezirk und besonders in den an den Gartenring angrenzenden Gebieten (Abb. 1) der Anteil der älteren Personen zwischen 28 % und 41 %. Die hohe Sterberate sowie das Prestige, im Zentrum zu leben, bewirken nicht nur einen Generationswechsel, sondern eine grundsätzliche Veränderung der Bevölkerungsstruktur in den zentralen Stadtteilen.

Ein typisches Beispiel, das die Funktionsveränderung des Wohnungsmarktes verdeutlicht und gleichzeitig die Besonderheiten der sozialen Restrukturierung der Bevölkerung zeigt, ist die Art und Weise der Auflösung von Gemeinschaftswohnungen. Diese Wohnungen gehörten in der vorrevolutionären Zeit zum Wohnungsbestand des höchsten Standards. Es waren sehr große Wohnungen,

i.d.R. Etagenwohnungen. Nach der Revolution und der damit verbundenen Enteignung von Privatwohneigentum wurden diese Wohnungen mehreren Familien zugewiesen. Aus den früheren Wohnungen für die oberen sozialen Schichten der Stadt entstanden Gemeinschaftswohnungen („Kommunalkas“) für die unteren sozialen Schichten. Nach dem wirtschaftlichen Umbruch in Rußland zu Beginn der 90er Jahre erhielten diese Wohnungen wieder einen hohen Wert. Sie mußten nun jedoch „freigemacht“ werden.

Für 1992-1993 war folgende Prozedur charakteristisch: Vermittlungsfirmen wählten die Gemeinschaftswohnungen zur Aussiedlung aus und suchten dafür Käufer, um mit deren Mitteln die Freilenkung zu finanzieren. Allen Familien einer Kommunalwohnung, die in der Regel in den zentralen innerstädtischen Stadtteilen gelegen sind, wurden kleine Eigentumswohnungen am Stadtrand gekauft oder durch aufwendige Ringtauschaktionen entsprechender Wohnraum verschafft; die freigewordene Gemeinschaftswohnung wurde saniert und verkauft. Dabei war das Preisgefälle so hoch, daß ein Gewinn von 150-200 % möglich war (SEGODNJA 1996). Die hohen Gewinne durch solche Operationen führten dazu, daß Firmen anfangen, Wohnungen in den Moskauer Randbezirken aufzukaufen, um damit einen eigenen Reservewohnungsfonds zu schaffen, der notwendig für eine schnelle Umsiedlung aus Kommunalwohnungen ist. Dabei versuchten sie, nicht nur einzelne Wohnungen sondern ganze Aufgänge bzw. Häuser zu kaufen. Die Intensität dieses Prozesses spiegelt sich darin wider, daß sich der Anteil der Kommunalwohnungen im Zentrum innerhalb von zwei Jahren von 45 % auf 22 % verringerte. Käufer des freigewordenen Wohnraumes waren insbesondere juristische Personen. Die Wohnungen im Zentrum von Moskau wurden von unterschiedlichen Gesellschaften entweder für ihre Führungskräfte als Büroraum oder als Gästewohnung genutzt, oft auch gleichzeitig sowohl als Büro als auch als Wohnung. Damit kam es 1992-1993 zu einer starken Verdrängung der Wohnfunktion aus dem Stadtzentrum.

Mitte 1994 begann sich die Situation zu verändern. Die Freilenkung von Kommunalwohnungen sank deutlich. Erstens wurden nach Meinung der Makler alle „guten“ Wohnungen schon ausgesiedelt (Kommersant 1996), und zweitens stie-

gen die Anforderungen der Bewohner von Kommunalwohnungen, die durchaus die Vorteile des Wohnens im Stadtzentrum sahen. Wenn sie noch zu Beginn der 90er Jahre mit Freude in eine kleine, aber eigene Wohnung am Stadtrand gezogen waren, so wählten sie jetzt Prestigebezirke und bevorzugten geräumige Wohnungen. Drittens haben sich auch die Forderungen der Käufer verändert. Heute ist es nicht mehr ausreichend, eine Wohnung neu zu beziehen und in ihr eine „europäische“ Renovierung durchzuführen. Für den potenten Käufer gewinnen zunehmend auch der bauliche Zustand des Hauses, das Wohnumfeld und die Sozialstruktur der Bewohner an Bedeutung. Speziell der Faktor „ungünstige Nachbarschaft“, d.h. ein nicht dem eigenen Status entsprechendes soziales Umfeld, führte zur Senkung des Interesses nicht nur an Kommunalwohnungen, sondern generell am sekundären Wohnungsmarkt.

Für das sowjetische Moskau war enge Nachbarschaft verschiedener sozialer Schichten charakteristisch. Oft lebten und leben immer noch Arme und Reiche, Arbeiter, Professoren, Intellektuelle wie auch Alkoholiker in einem Haus, auf einer Etage. Die entstandene Möglichkeit der Wahl des Wohnortes für die neuen „Reichen“<sup>5</sup>, die, wie überall in der Welt, eine homogene soziale Umwelt bevorzugen, führte dazu, daß heute Hoffnungen auf den exklusiven Wohnungsbau im Zentrum der Stadt gesetzt werden. Somit begann Mitte 1994 der Prozeß der Reaktivierung der Wohnfunktion im Moskauer Zentrum<sup>6</sup> und gleichzeitig eine Veränderung der Sozialstruktur der Wohnbevölkerung.

Parallel zum sekundären Wohnungsmarkt begann sich auch der primäre Wohnungsmarkt zu entwickeln, d. h. der „Verkauf“ von Wohnungen aus staatlichem oder kommunalem Besitz an die Wohnungsmieter. Außerdem waren die Moskauer Behörden seit 1992 darauf bedacht, einen Teil der neu bzw. nicht zu Ende gebauten Wohnungen auf dem Markt zu verkaufen, um die Mittel für die Beendigung des noch nicht abgeschlossenen

<sup>5</sup> Im Vergleich zu den durchschnittlichen Einkommen der Bevölkerung sind die Preise für Wohnraum utopisch hoch. So braucht eine einfache Familie, die eine bescheidene Zweizimmerwohnung kaufen möchte, 30-40 Jahreseinkommen.

<sup>6</sup> In den Grenzen des Zentralen administrativen Stadtbezirkes wohnen gegenwärtig 640 Tsd. Menschen, davon in den Grenzen des Gartenringes 270 Tsd. Menschen.

Moskau  
**Übersichtskarte**

IFL 1996  
 Karteninhalt: I. Brade  
 Kartographie: M. Zimmermann

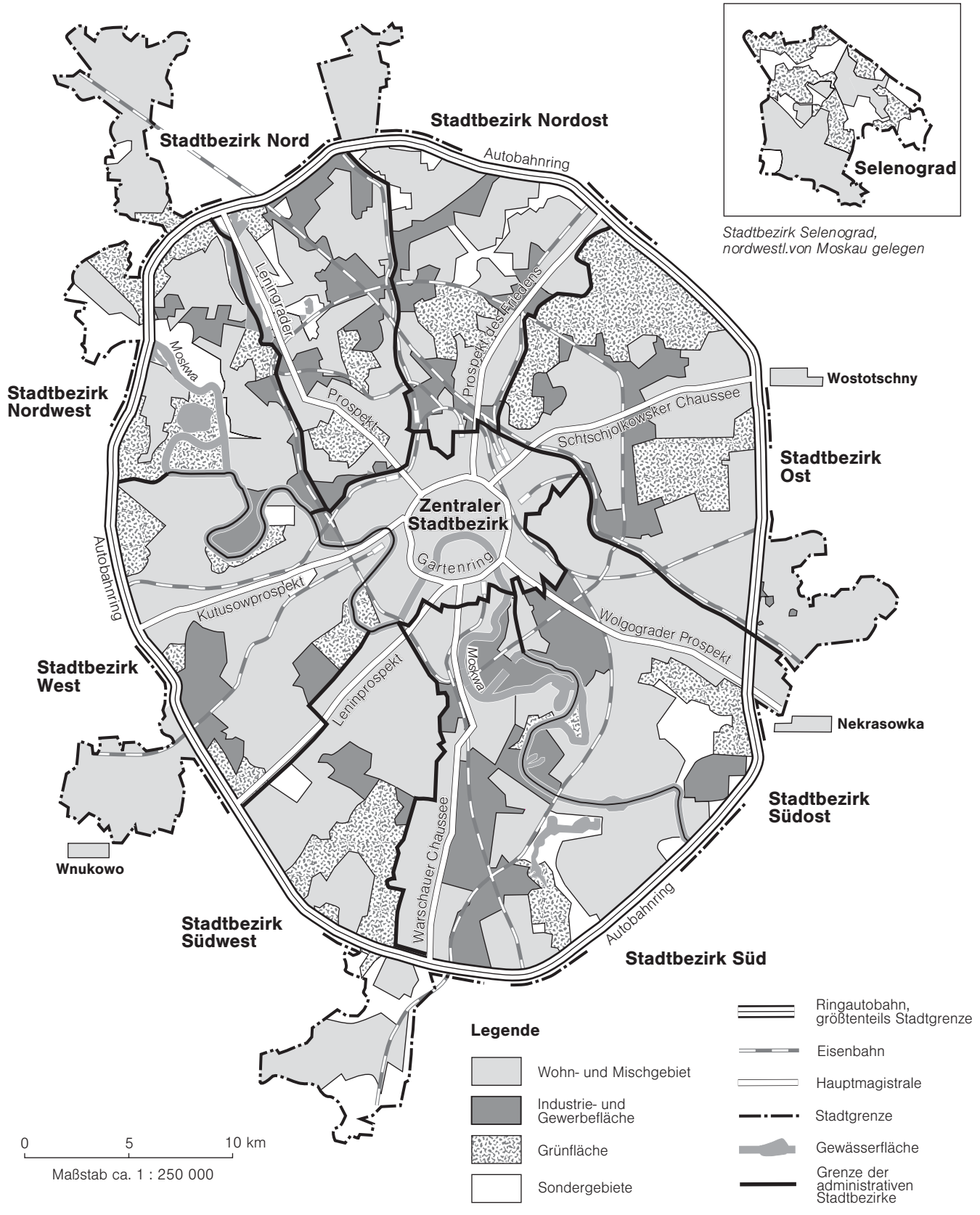


Abb. 1: Stadtstruktur Moskaus – Übersicht

Baus zu bekommen und das Stadtbudget aufzufüllen. Dies waren erste bescheidene Versuche der öffentlichen Hand, am Prozeß des „Kaufens und Verkaufens“ teilzunehmen. Die Gewinne waren nicht sehr hoch, da das Bewußtsein nicht nur der Mehrheit der Stadtbewohner, sondern auch der städtischen Beamten noch aus der vormarktwirtschaftlichen Epoche stammte und eine Geschäftsmentalität völlig fehlte. Jedoch verschwand diese Schüchternheit sehr schnell. Wenn 1992 die Preise für neue, von der öffentlichen Hand angebotene Wohnungen noch zweimal niedriger waren als die Preise auf dem rein privaten Sekundärmarkt, so hatten sie sich Mitte 1993 schon angeglichen.

Es veränderte sich außerdem die Politik im Bereich des Wohnungsbaus. Früher war das ein finanzaufwendiger Wirtschaftszweig, der sich durch hohe staatliche Subventionen entwickelt hat. Heute erfolgt die Finanzierung eines neuen Bauvorhabens durch Verkauf von bisher nicht belegten kommunalen Wohnungen und mit Mitteln von privaten Investoren. 1994 arbeitete das System 50 % zu 50 %, d.h. eine Hälfte der neugebauten Wohnungen ging ins Eigentum der Kommune über, die zweite Hälfte stand dem privaten Investor zur Verfügung. 1995 ergab sich aufgrund des Anwachsens der Selbstkosten im Wohnungsbau ein Verhältnis von 30 zu 70, d.h., der Anteil des kommunalen Eigentums verringerte sich stark. Aus diesem kommunalen Anteil wurden in den Jahren 1992-94 nur rund 10 % der Neubauten verkauft, der Rest ging in den sozialen Wohnungsfonds. 1995 konnten hingegen durch die Kommunalorgane nicht mehr als 30 % der neugebauten Wohnfläche für soziale Wohnungen verwendet werden, der größte Teil ging in den Verkauf. 1996 ist die Rede von einer weiteren bedeutenden Kürzung der Wohnraumgröße, die von der Stadt als sozialer Mietwohnraum zur Verfügung gestellt werden kann: die Stadtbewohner können mit nur 18 m<sup>2</sup> Gesamtwohnraum pro Person rechnen, für zusätzliche Quadratmeter müssen sie zahlen.

Die Entwicklung des Wohnungsmarktes in Moskau schaffte die Voraussetzung für einen zunehmenden Segregationsprozeß. Um die gegenwärtig stattfindenden Umwälzungen zu verstehen, ist es jedoch notwendig, die räumliche Differenzierung der Moskauer Bevölkerung, wie sie sich bis zur Perestroika darstellte, zu erläutern. Eine der wichtigsten Vorzüge

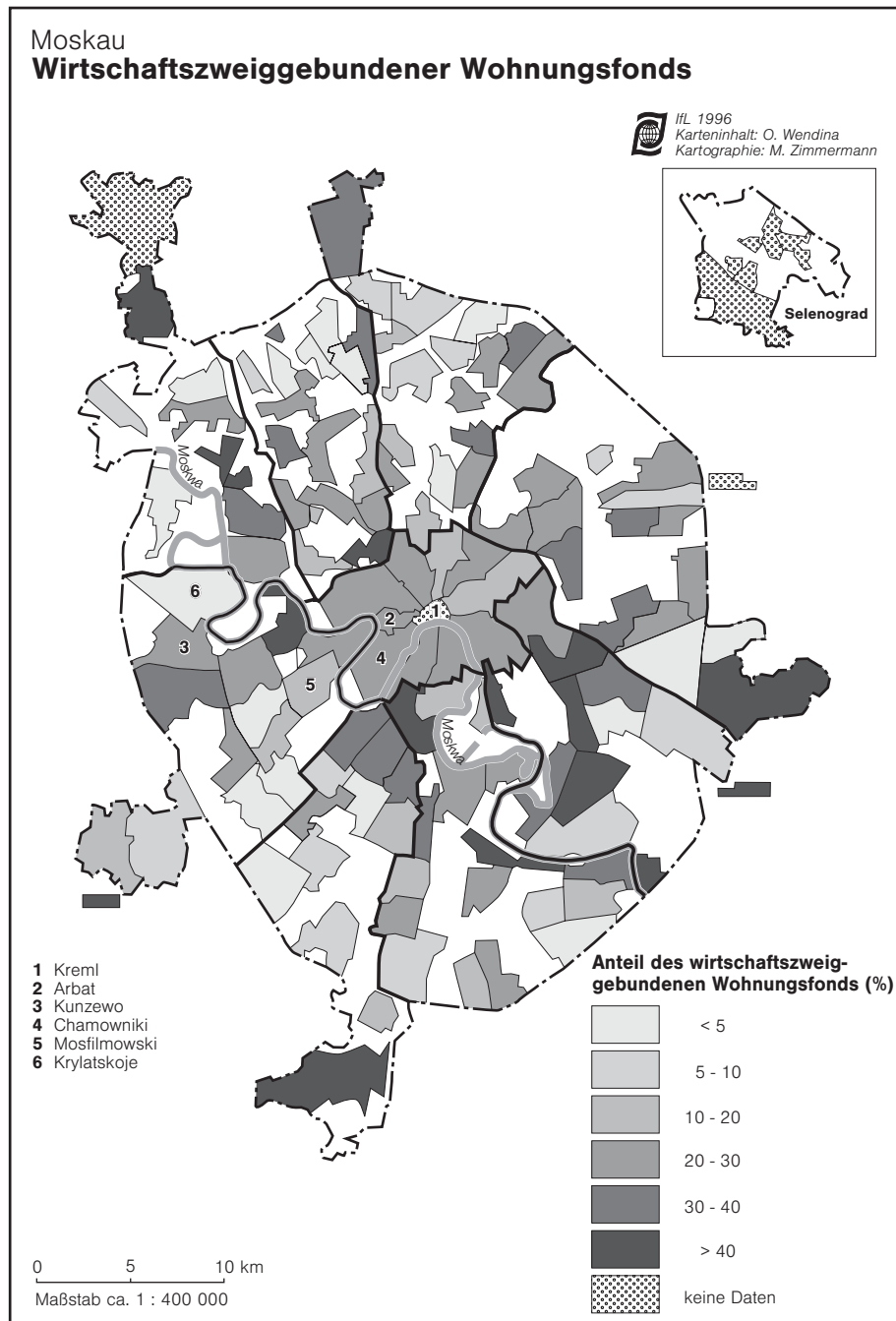


Abb. 2: Anteil des wirtschaftszweiggebundenen Wohnungsfonds Moskaus 1993 nach Unterbezirken

Quelle: Statistisches Material der Stadtverwaltung Moskau 1993

des entwickelten Sozialismus war die kostenlose Zuweisung von Wohnraum, d.h. des lebenslangen Nutzungsrechtes dafür, mit minimalen Mieten und geringen Anteilen an den Betriebskosten. Noch 1992 betrug die durchschnittliche Miete pro Quadratmeter lediglich symbolische 13,5 Kopeken (UNGERN-STERNBERG 1993). Anfang der 90er Jahre bestand der Wohnungsfonds aus drei Grundkomponenten – dem kommunalen (67,8 %), dem wirtschaftszweiggebundenen (22,4%) und dem genossenschaftlichen Wohnraum (9,8 %).

### Der wirtschaftszweiggebundene Wohnungsfonds

Der wirtschaftszweiggebundene Wohnungsfonds (Abb. 2) wies die größte Heterogenität in der Sozialstruktur der Bewohner auf. Das Prinzip der „Betriebswohnsiedlung“ war nicht nur unter Industriebetrieben verbreitet, sondern auch bei ganz unterschiedlichen Einrichtungen. So bevorzugte die Partei- und Staatsapparat alte Wohngebiete innerhalb des zentralen Stadtbezirks: in der Nähe des Kremls („Haus an der Uferstraße“, Alter Arbat, Granowskistraße, das Gebiet





Abb. 3: Wohnhäuser der 50er Jahre am Lomonossowprospekt im Südwesten Moskaus. Die solide gebauten und komfortabel ausgestattete Wohnungen gehören mit zu den begehrtesten auf dem Moskauer Wohnungsmarkt (Foto: I. BRADE 1996)

„Tschistye prudy“, das Gebiet der Bronner Straße und der Tolstoistraße, die Alexander-Newski-Straße, die Gottwaldstraße) oder relativ neue Viertel, die aber in der Nähe der regierungseigenen Erholungs- und Datschenzone lagen (Kutusow-Prospekt, Kunzewo, Rublew-Chaussee). Militärangehörige bevorzugten Chamowniki oder die nördlichen Zentrumsviertel in der Nähe vom Museum der Streitkräfte oder des Theaters der Sowjetischen Armee, des Zentralen Hauses der Offiziere; Abgeordnete siedelten im Gebiet nördlich des Gartenrings (Delegationsstraße und Selesnewski-Straße); Vertreter gesellschaftlicher Organisationen, besonders der Gewerkschaften, wohnten an der Worobewski-Chaussee im Mosfilmowski-Stadtteil, Wissenschaftler im Gebiet um den Lenin-Prospekt, nahe der Staatlichen Universität und einer Reihe wissenschaftlicher Forschungsinstitute im Südwesten der Stadt (Abb. 3).

Im wirtschaftszweiggebundenen Wohnungsbau erfolgte der Bau von Wohnsiedlungen, der aus dem Fonds des jeweiligen Industrieministeriums finanziert wurde, nahe großer Industrieunternehmen oder großer wirtschaftlicher Objekte. Der Anteil dieser Wohnungen in den jeweiligen Stadtteilen betrug oft mehr als 50 %, unter den Einwohnern dominierte der Anteil der Arbeiter. Solche Gebiete waren in Moskau sehr zahlreich und befanden sich in der Zone zwischen Gartenring und der Moskauer Ringseisenbahn, sowie in der Nähe von Rangierbahnhöfen

und Eisenbahnlinien. Gleichzeitig erfolgte entlang aller Hauptmagistralen der Stadt eine „Fassaden“-bebauung, die das neue Bild der sozialistischen Stadt zeigen sollte. Diese Häuser wurden aus Ziegelstein errichtet und reich verziert. Die Wohnungen verfügten über den notwendigen Standard. Da dieser Bau auf die Hauptmagistralen Moskaus orientiert war, war die Mobilität der Bevölkerung mit allen öffentlichen Verkehrsmitteln gut abgesichert. Ein Teil dieser Wohnungen wurde von privilegierten Bevölkerungsschichten bezogen, einschließlich der „Arbeiteraristokratie“, und ein Teil wurde nach dem „Kommunalprinzip“ bezogen, d.h. 2-3 Familien lebten in einer Wohnung.

Eine besondere Kategorie im wirtschaftszweiggebundenen Wohnungsfonds stellten die Elite-Häuser dar. Davon gibt es in Moskau etwas mehr als einhundert. Der Hauptteil wurde in den 70er Jahren gebaut, aber es gibt auch ältere, wie z.B. das „Haus an der Uferstraße“. Die Elite-Häuser baute man absichtlich fern von Metrostationen, von Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel und von lauten Autobahnen. Deren Bewohner genossen das Privileg eines eigenen Systems der Warenversorgung und verfügten über ihr personengebundenes Fahrzeug. Manchmal bildeten sich Elite-Mikrorayons heraus, z.B. in Kunzewo oder in der Nähe des Arbat, wo neben den Häusern des ZK der KPdSU nach und nach das Haus des Ministerrates, des Verteidigungsministeriums, des KGB, des Schriftstellerverbandes u.a. errichtet wur-

den. Das letzte Beispiel für eine ähnliche „Clusterisierung“ ist Krylatskoje, wo in den Jahren der Gorbatschowschen „Perestroika“ die Abgeordneten hinzogen. Heute wohnt in diesem Gebiet auch der Präsident Rußlands.

### Der genossenschaftliche Wohnungsfonds

Kooperative Häuser (Abb. 4) sind vorzugsweise am Stadtrand, in den Gebieten des Massenwohnungsbaus, der in der zweiten Hälfte der 70er Jahre dominierend war, konzentriert. Hier wird die territoriale Selektion deutlich. Da der Bau von kooperativem Wohnraum die Hinzuziehung von individuellen Mitteln der Bürger verlangte, wurde bei der Wahl auch der Standort berücksichtigt: Verkehrsanbindung, die Nähe von Grünanlagen, Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, u.a. Unter sonst gleichen Bedingungen waren die Bewohner von kooperativen Häusern offensichtlich in der besseren Lage.

Die Möglichkeit, die Wohnbedingungen schneller durch Eigenkapital zu verbessern, wurde in erster Linie von der Intelligenz und den kaufmännischen Angestellten genutzt. Diese Bevölkerungsschicht Moskaus hatte – mit Ausnahme von oberen Schichten in leitenden Positionen – praktisch keine Chancen wirtschaftszweiggebundenen Wohnraum über ihren Betrieb zu bekommen. Bei der Verteilung von kommunalen Wohnungen hatten hingegen Arbeiterfamilien Priorität. Deshalb spielen die Kooperativen die Rolle eines Indikators, der erstens den höheren Anteil der Intelligenz unter den Bewohnern und zweitens eine sozial-aktivere Bevölkerung anzeigt.

In den 80er Jahren veränderten sich die Relationen in den kooperativen Wohngebieten. Aus der zunächst „außergewöhnlichen“ und „experimentellen“ Bauform mit relativ guten Wohn- und Wohnumfeldbedingungen – Nähe zur Metro, große Wohnungen mit verbesserter Grundrißplanung, höhere Qualität der Gebäude, infrastrukturelle Ausstattung u.a. wie z.B. in Troparewo-Nikulino, am Friedensprospekt oder im Gebiet um den Binnenhafen (Lewobereshny, Chowrino) – wurde eine „alltägliche“ Erscheinung, die einem bedeutend größeren Einwohnerkreis zugänglich war.

### Der kommunale Wohnungsfonds

Den höchsten Anteil (67,8 %) am gesamtstädtischen Wohnungsfonds nimmt der

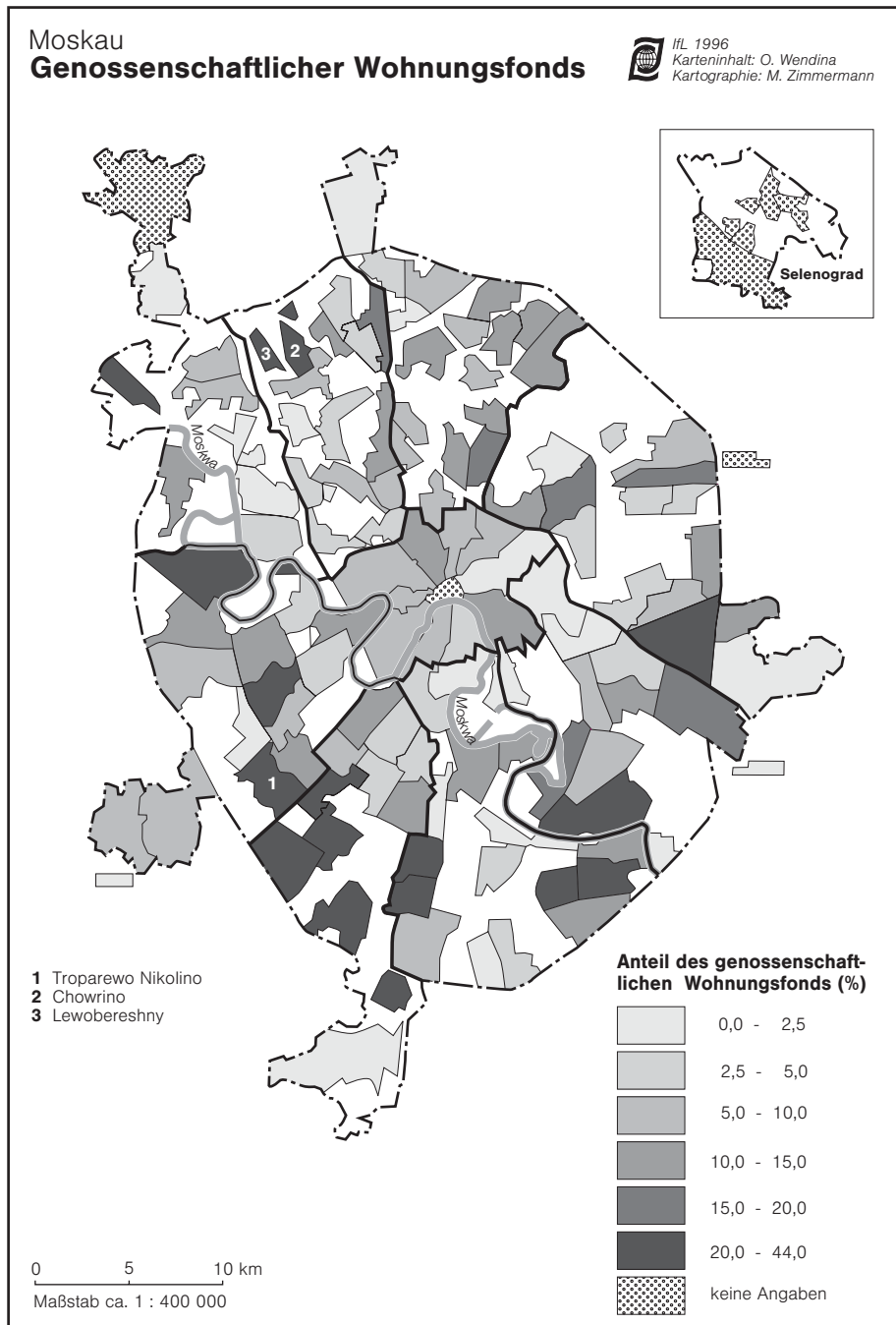


Abb. 4: Anteil des genossenschaftlichen Wohnungsfonds Moskaus 1993 nach Unterbezirken  
Quelle: Statistisches Material der Stadtverwaltung Moskau 1993

kommunale Wohnraum ein. Kommunale Häuser (Abb. 5) befinden sich vor allem im zentralen Teil der Stadt, in der Zone der historischen Bebauung. Außerdem treten deutlich die Gebiete der Fünfstagehäuser sowie die großen Neubaugebiete Moskaus hervor. Sie nehmen hauptsächlich die Fläche zwischen den innerstädtischen Magistralen der Stadt ein, die zwischen den Metrolinien liegen. Die Bewohner dieser Viertel sind demnach gezwungen, bedeutend unzuverlässigere sowie langsamere öffentliche Verkehrsmittel als die Metro zu benutzen. Außerdem treten in den Vierteln der nördlichen, südöstlichen und südlichen Randbezirke

erhebliche Probleme in ökologischer und krimineller Hinsicht auf. Die Situation verschlechtert sich noch dadurch, daß sich hier viele Wohnheime riesiger Moskauer Industrieunternehmen befinden, in denen zum größten Teil Arbeiter für einige Jahre ohne ihre Familien leben. Hier werden auch vorzugsweise Flüchtlinge aus Gebieten mit nationalen Konflikten untergebracht, die vorübergehend in Moskau ansässig sind.

#### Räumliche Differenzierung des Wohnungsmarktes

1993 begann der Wohnungsmarkt stabil zu funktionieren, die territorial differen-

zierten Preise nach Stadtgebieten (Abb. 6) spiegelten ziemlich deutlich die Qualitätsstruktur des Wohnungsfonds und die Vorstellungen von Prestige- und Nichtprestige-Gebieten Moskaus wider. Dort, wo kooperative und wirtschaftszweiggebundene Wohnungen dominierten, sowie in solchen Vierteln, die während der Stalinzeit gebaut wurden, vorrangig entlang der Stadtautobahnen, erhöhte sich das Preisniveau um 10-20 %. Im Gegensatz dazu lag der Wohnungspreis in den innerstädtischen Gebieten, wo vorrangig kommunaler Wohnraum vorhanden ist, um 20-30 % niedriger als der Durchschnittspreis, mit Ausnahme des südwestlichen Sektors der Stadt.

Die Analyse der Raumstruktur des Wohnungsmarktes im Jahre 1993 zeigt, daß die Moskower ihren Wohnraum entweder im Zentrum, wo die gesamte sozial-kulturelle Infrastruktur konzentriert ist, oder in den südwestlichen bzw. nordwestlichen Randgebieten der Stadt, wo eine verhältnismäßig günstige ökologische Situation vorherrscht und es Erholungsmöglichkeiten gibt, bevorzugen. Diese zwei Vorzugsgebiete bieten jedoch unterschiedliche soziale Bedingungen.

Das Zentrum ist relativ kompakt, wenn auch nicht als homogen zu bezeichnen. Die Politik der Aussiedlung der älteren Bürger in die Randgebiete der Stadt und deren Ersetzen durch den „Nomenklaturstand“ noch in der Sowjetzeit führte hier zur Entstehung einer sozialen Schicht mit einem höheren Lebensniveau. Die „Perestroika“ und die nachfolgende „Reformperiode“ erhöhte die Anzahl der hier lebenden Staatsbeamten beträchtlich, hinzu kam die „neue“ Klasse der Unternehmer. Heute existieren in diesem Teil der Stadt die größten Kontraste zwischen Reichtum und Armut.

Anders stellt sich die Situation am Standrand dar, wo sich die Prestigegebiete in einem völlig anderen Umfeld befinden und sich fast als Exklaven des Wohlstandes erweisen. Die Bewohner dieser Gebiete sind gezwungen, bedeutende Mittel für die eigene Sicherheit und den Schutz ihres Wohlstandes auszugeben.

In den letzten zwei Jahren hat sich die Situation auf dem Wohnungsmarkt deutlich geändert (Abb. 7), was in erster Linie mit der veränderten Prestigevorstellung zusammenhängt. In der sowjetischen Zeit galt als Kriterium für privilegierte Schichten die soziale und nicht die ökonomische Lage. Nach diesem Merkmal teilte man

Moskau  
Kommunaler Wohnungsfonds

IFL 1996  
Karteninhalt: O. Wendina  
Kartographie: M. Zimmermann

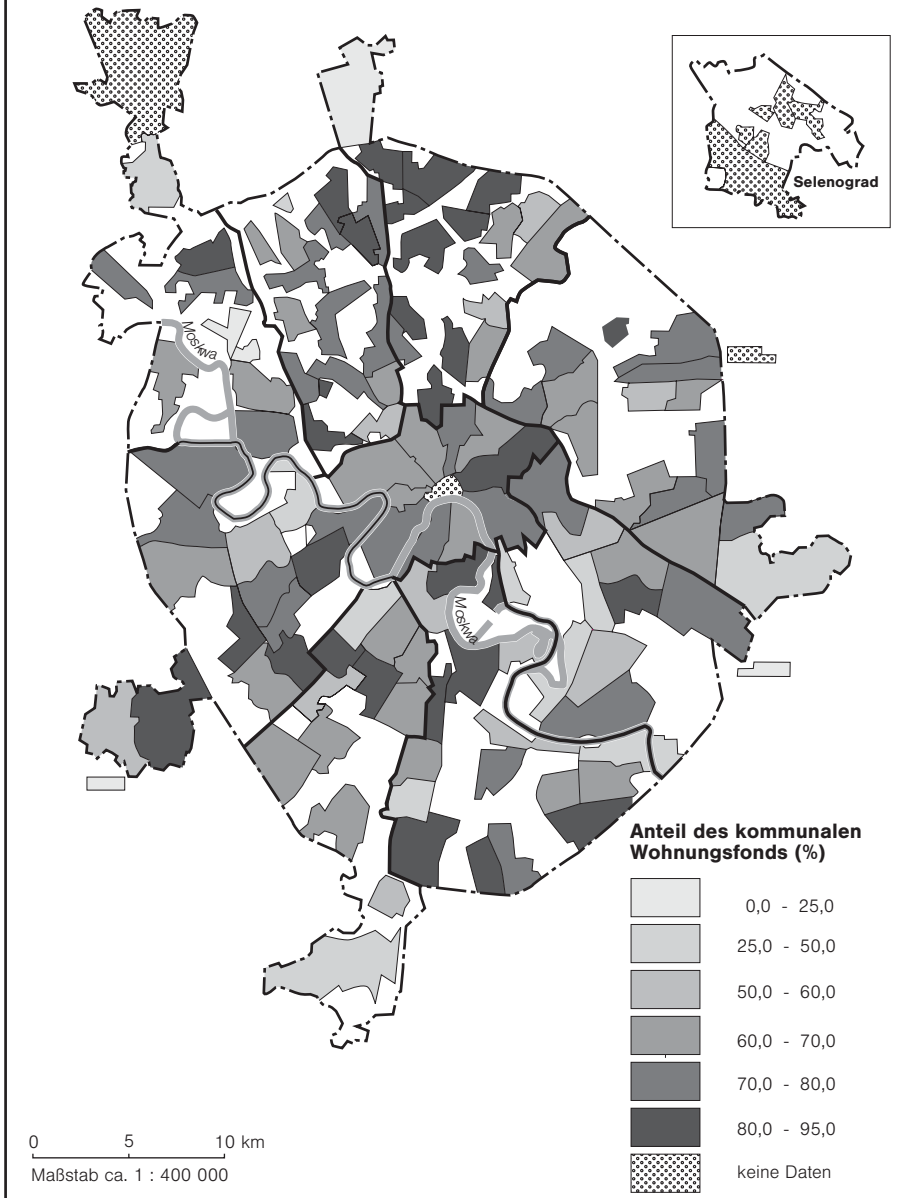


Abb. 5: Anteil des kommunalen Wohnungsfonds Moskaus 1993 nach Unterbezirken

Quelle: Statistisches Material der Stadtverwaltung Moskau 1993

nicht nur die Beamten, die staatliche und die Parteinomenklatur ein, sondern ebenso jene Bevölkerungsgruppen, die als Vertreter ihres Landes und dessen Errungenschaften galten – Leistungssportler, Ärzte, Wissenschaftler, Musiker, Schriftsteller, Künstler usw. Die sozialen Barrieren in der Gesellschaft waren nicht zu hoch, und die Vertreter fast aller sozialer Schichten hatten die Möglichkeit, auf verschiedensten sozialen Ebenen zu verkehren; vor allem der Bereich Bildung und Kultur war allen zugänglich. Der größte Teil der Bevölkerung hatte keinen sehr hohen Lebensstandard, aber sie empfan-

den sich dabei selbst nicht als arm, weil die Mehrzahl der Bevölkerung unter gleichen oder ähnlichen Bedingungen lebte und die Anhebung des eigenen sozialen Status – als Äquivalent des „Reichtums“ – für sie nicht unrealistisch erschien.

Die Perestroika und die folgende Etappe der ökonomischen Reformen führte zur Revision des ganzen Wertesystems. Geld und materielle Werte wurden soviel entscheidender, die Bedeutung von Bildung und Beruf als Prestigefaktoren rückte in den Hintergrund. Die Menschen, die noch vor kurzem zur Elite zählten, wie z.B. die Wissenschaftler, die schöpferi-

sche Intelligenz, fühlten sich plötzlich selbst als arm. Nur die Zugehörigkeit zur obersten Machtschicht gab noch die Möglichkeit, mit dem großen Geld zu konkurrieren und sich somit Zugang zum Wohlstand zu sichern. Es wuchsen jene Barrieren, die die Gesellschaft nach dem Eigentum unterteilen. So gab es zwischen der Lebensweise und dem Umfeld der Schicht der sogenannten „neuen Reichen“ und dem Umfeld der „restlichen“ Bevölkerung praktisch keine gemeinsamen Beziehungsfelder mehr. Sogar auf dem Gebiet der Bildung und Kultur wurden diese Kontakte immer schwächer. Somit übernahm die neue soziale Einteilung der Gesellschaft aufgrund der veränderten Prinzipien der Differenzierung nur teilweise die alte Struktur. Mit den neu entstandenen Bedingungen, wo das soziale Prestige mit Geld und Macht verbunden ist, strebte auch das „Geld“ zur „Macht“. Die Machtkorridore werden als sicherster Weg zu Reichtum betrachtet. Eine im Oktober-November 1994 durchgeführte Umfrage unter den russischen Unternehmern (MUŠTUK 1995) ergab, daß vorrangig nur die reich werden, in deren Händen die Macht liegt oder die, die starke Beziehungen zu den Machtstrukturen haben.

Die Analyse des Wohnungsmarktes zeigt, daß die gegenseitige Anziehung von Macht und Geld nicht nur auf dem Gebiet der Politik und der Ökonomie zu beobachten sind, sondern auch in der räumlichen Struktur der Stadt. Die privilegierten Viertel treten immer klarer hervor. Sogar im Zentrum lassen sich räumliche Segregationsprozesse verfolgen: am attraktivsten erweisen sich der Arbat (die Fußgängerzone Moskaus), die Viertel in der Nähe der Hauptgeschäftsstraßen Twerskaja und Sretenka Straße, Chamowniki, Tschistye prudy, Samoskworetshje und Jakimanka. Bemerkenswert stieg das Prestige des Lenin- und Kutusowprospektes sowie der Gebiete, die zwischen ihnen liegen, wo sich gegenwärtig sehr aktiv die neue „Prestige“-Achse der Stadt herausbildet: die Mosfilmstraße bis zum Mitschurinprospekt. In diesem Sektor liegen sogar die Preise des am wenigsten bevorzugten Wohnraums der Stadt – kleinräumige Wohnungen in den sechsgeschossigen Wohnhäusern, die während der Chruschtschow-Ära errichtet wurden – bedeutend höher (im Durchschnitt um 20-30 %). Gleichzeitig fällt das Ansehen des Leningrader Prospektes in nordwestlicher Richtung, der sich lange Zeit in privilegierter Lage befand. Allerdings



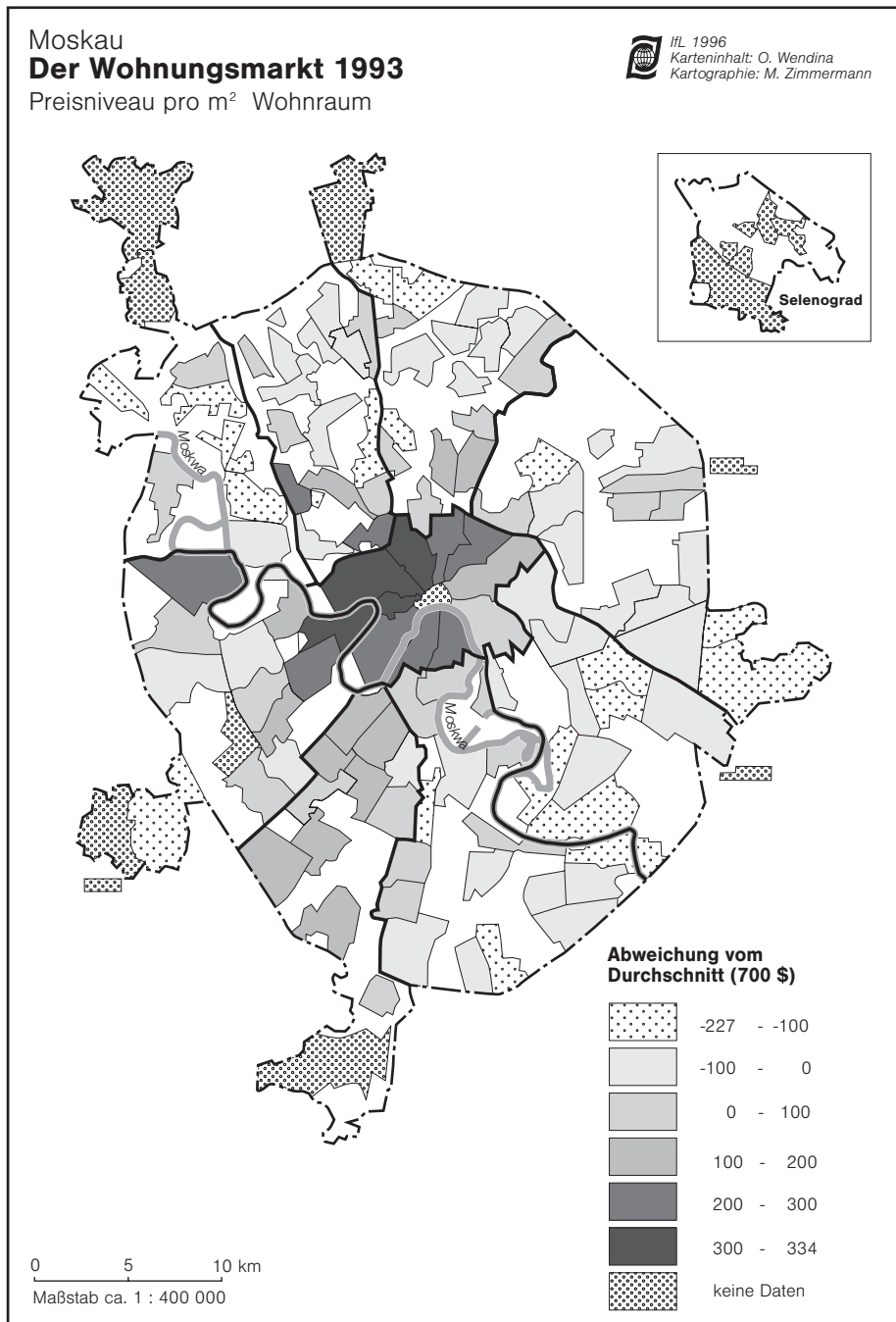


Abb. 6: Das Preisniveau pro m<sup>2</sup>-Wohnraum nach Unterbezirken Mauskas 1993

Quelle: E: enedelnyj informacionnyj bjulleten 1993

gewinnt diese Region gegenwärtig an Bedeutung für den Büroräummarkt aufgrund des vielfältigen Angebotes in den Großforschungszentren, die sich ins-

besondere an der Ausfallstraße nach St.Petersburg befinden.

Innerhalb der Stadt hat sich der Polarisationsprozeß in den letzten Jahren ver-

stärkt. Der Vergleich der Preisstruktur für Wohnraum in den Jahren 1993 und 1995 zeigt, daß sich die Preisamplitude um ein Vielfaches vergrößert hat: wenn 1993 die Preise für den Quadratmeter Wohnraum zwischen 50 % und 70 % schwankten, so hat sich 1995 diese Spanne erheblich vergrößert (Abb. 6, 7). Die Nachfrage nach Wohnraum ist bemerkenswert angestiegen, was zu einer Verringerung derjenigen Wohnungen führte, die zu durchschnittlichen Preisen verkauft wurden (vgl. Tab. 1).

### Soziale Segregation

Innerhalb der Stadt zeichnet sich eine starke soziale Abgrenzung ab. Bei der Wahl des Wohnraumes spielt zunehmend der Faktor „Nachbarschaft“ eine Rolle. Die Makler erwarteten für 1995 eine Preiserhöhung für Wohnungen in den neuen Moskauer Wohnvierteln Moskauer *Mari-no* und *Ljublino*, da sich mit der Inbetriebnahme der Metrolinien die Verkehrsanbindung dort prinzipiell verbesserte. Diese Annahmen bestätigten sich jedoch nicht. Da der Ruf dieser Stadtteile schlecht war (typische Arbeiterviertel), konnte auch die ausreichend hohe Wohnqualität die negative Beziehung zu diesen Gebieten nicht kompensieren.

Der Faktor „ungünstige Nachbarschaft“ führte zu einem verminderten Interesse an der Freilegung von Kommunalkas im Zentrum der Stadt und generell zur Verringerung des Interesses an Wohnungen in Mietshäusern, die Anfang des Jahrhunderts gebaut wurden, obwohl sie nach entsprechender Sanierung höchsten Ansprüchen genügen. Neben dem hohen Sanierungsaufwand in den Wohnungen schreckt das nicht ihrem Status entsprechende soziale Umfeld die potentiellen Interessenten ab. Bisher fehlen finanzkräftige Investoren, die ganze Häuser oder Häuserzeilen kaufen und damit ein homogeneres soziales Umfeld schaffen. Heute wird das Interesse im Zentrum eher auf neue Wohnbauten gelenkt, wo aufgrund der Preisregulierung von vornherein nur eine bestimmte Klientel angesprochen wird.

Ein „günstiges“ soziales Umfeld erlaubte sogar eine Preiserhöhung in weniger angesehenen Stadtteilen. So stiegen die Preise in den neuen Plattensiedlungen *Mitino* und *Nordbutowo* um 10 bis 15 %, obwohl diese außerhalb der Grenzen des Autobahnstadtringes liegen, wo durch den Zuzug von Abgeordneten der Duma und der Bundesversammlung jedoch ein „gehobenes“ soziales Umfeld entstand.

Wohnungspreis	Anteil (%) der verkauften Wohnungen	
	1993	1995
unterdurchschnittlich	20,2	34,5
durchschnittlich	59,9	34,3
überdurchschnittlich	19,9	14,5
stark überdurchschnittlich	-	16,7

Tab. 1: Preisstruktur für verkauften Wohnraum in Moskau

Quelle: E: enedelnyj informacionnyj bjulleten 1993, 1996

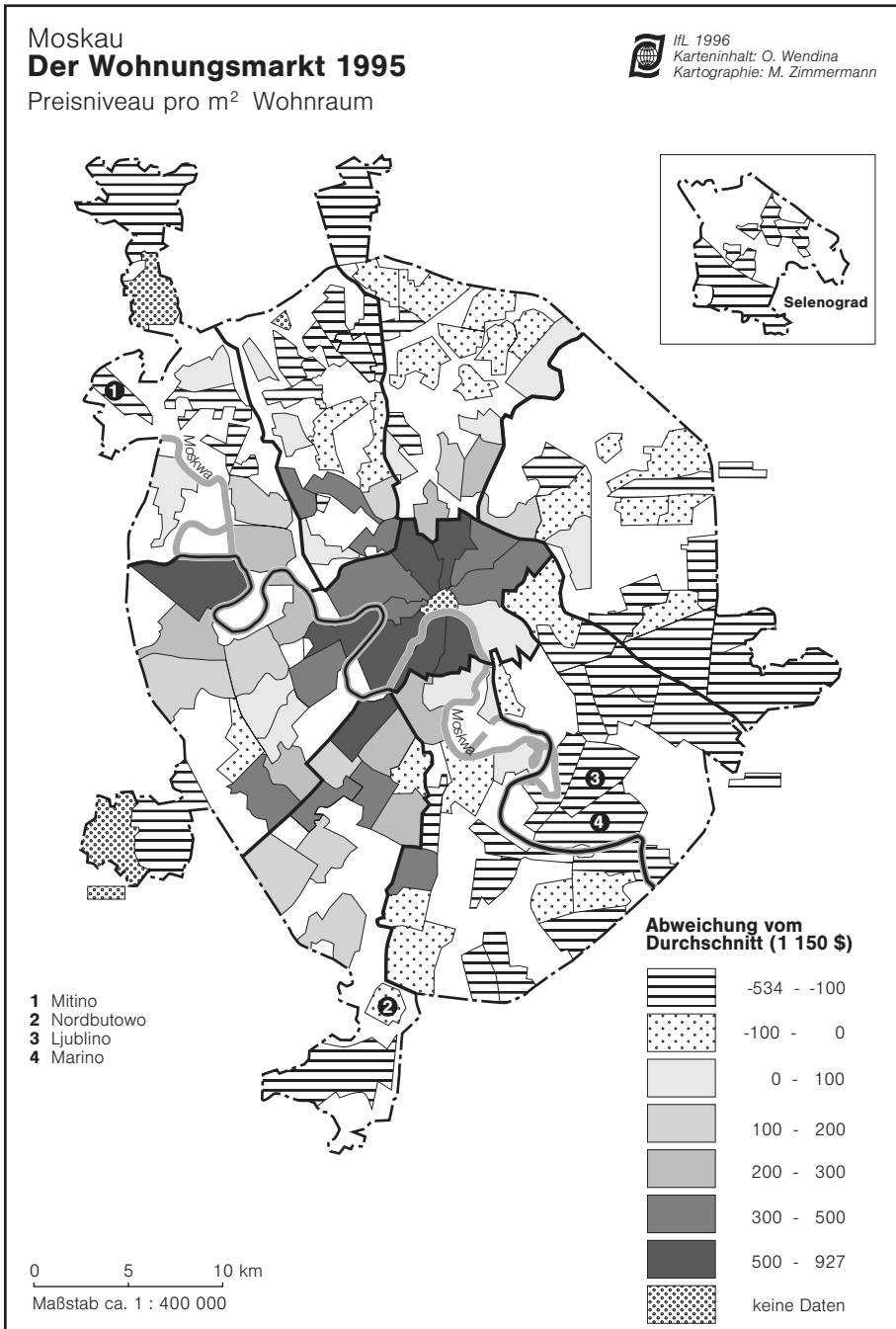


Abb. 7: Das Preisniveau pro m<sup>2</sup>-Wohnraum in Unterbezirken Moskaus 1995

Quelle: E enedelnyj informacionnyj bjulleten 1996

Die zu beobachtenden Veränderungen auf dem Moskauer Wohnungsmarkt führten und führen zu einer weiteren räumlichen Segregation der Moskauer Bevölkerung. Die zunehmende Homogenität in den teuersten Stadtteilen der Hauptstadt – nicht nur im Zentrum, sondern insbesondere im Südwesten der Stadt – zeugt davon, daß die räumlichen Segregationsprozesse, ehemals basierend auf Beruf und gesellschaftlicher Stellung (wie z.B. Arbeiterviertel, „Zarendörfer“, Wohnorte der Intelligenz, Offiziers- oder Schriftstellerhäuser), heute vorwiegend durch das Kriterium „Vermögen“ bestimmt werden. Verstärkt ziehen Bevölkerungsteile mit hohem Einkommen in die

Stadtteile, die ihren Vorstellungen von sozialem Wohlstand und Prestige entsprechen. Der Kontrast zwischen den „Leckerbissen“ des städtischen Kuchens und den übrigen Teilen wird sich aufgrund der ansteigenden Konzentration von neuen Funktionen in diesen Gebieten – teure Geschäfte, Restaurants, Banken, Büros usw. – weiter verstärken.

#### Der Büroraummarkt

Neben dem Wohnungsmarkt hat sich mit einer zeitlichen Verzögerung von 2-3 Jahren der Büroraummarkt entwickelt. In Moskau standen Anfang der 90er Jahre kaum Flächen zur Büroraumnutzung zur

Verfügung, ausgenommen natürlich die, die von staatlichen Einrichtungen und Unternehmen belegt waren. Mit dem wirtschaftlichen Umbruch entstand jedoch eine große Nachfrage an qualitativ gut ausgestatteten Büroräumen. Der Bedarf in der Stadt wurde 1990 auf zusätzlich 13-15 Tsd. m<sup>2</sup> geschätzt. Innerhalb der kommerziellen Strukturen entbrannte sogar der Kampf um Kellerräume in den Randbezirken der Stadt. Heute übersteigt in einigen Kategorien das Angebot die Nachfrage. Nach Schätzung des Journals „Nedvi imost“ beträgt die Bürofläche in Moskau heute 4-6 Mio. m<sup>2</sup>, was um ein Vielfaches höher ist als die Schätzungen Anfang der 90er Jahre. Nach einer Studie der amerikanischen Immobilienfirma „Stiles & Riabokobylo“ liegt das Angebot sogar zwischen 7 und 13 Mio. m<sup>2</sup> (Kommersant daily, 13.3.1996, S.12). Die erheblichen Unterschiede ergeben sich durch die nach wie vor fehlende einheitliche Registrierung von Nichtwohnraum. Aber lediglich etwa 4-7 % des Angebotes entsprechen den heutigen Anforderungen an modernen Büroraum entsprechend dem westlichen Standard. Nach „Stiles & Riabokobylo“ wird 1996 die Nachfrage nach gutausgestattetem Büroraum das Angebot um rund 100 000 m<sup>2</sup> übersteigen.

Neben der Vermietung von Büroflächen, der Hauptaktivitätsform auf dem Gewerbemarkt, erfolgt parallel dazu auch der Neubau von Bürozentren durch private Investoren. Eine weitere Möglichkeit, die von solventen Unternehmen genutzt wird, besteht im Kauf von Villen oder kleinen einzeln stehenden Gebäuden zu Repräsentationszwecken. Die städtischen Behörden versuchen damit, eine zielgerichtete Politik der Einbeziehung privater Investitionen in die Rekonstruktion des Stadtzentrums durchzuführen. Bei ausländischen Firmen besteht das Interesse an der Pacht neuer Räume. Russische Banken und Handelsvertretungen kaufen eher oder bauen selbst. Jedoch nicht alle Investoren, die sich für die Rekonstruktion oder den Bau eines Gebäudes entschieden haben, sind in der Lage, diese zu Ende zu führen. Davon zeugt die Krise, die viele Banken Mitte 1995 getroffen hat. Diese Krise hat die Möglichkeit der Beendigung vieler Bauvorhaben in Frage gestellt und ein neues Problem der „unvollendeten Bauwerke“ hervorgebracht. Dies war einer der Gründe, anstelle des Verkaufs die Vermietung von Büroräumen bedeutend zu aktivieren.



Nach Ausstattungsniveau und Dienstleistungsangebot können die Büroraumflächen in Moskau in vier Kategorien eingeteilt werden:

- Räume in spezialisierten Businesszentren, die in der Regel im zentralen Stadtbezirk liegen, z. B. das Internationale Handelszentrum (Abb. 8) an der Presna, das „Americom Business Center“ (Hotel Slawjanskaja-Radison), das Bürozentrum „McDonalds“ in der Twerskaja Straße usw. Sie alle haben ihre eigene Hausverwaltung, ihren eigenen Service und ihre eigenen Sicherheitsdienste. Der Mietsatz in den Businesszentren bewegt sich zwischen 1,5-3,0 Tsd. Dollar pro Quadratmeter und Jahr;
- Räume, die zu Repräsentationszwecken genutzt werden und über ein kleineres Spektrum an Dienstleistungen verfügen. Hier ist der Mietsatz etwas geringer, nicht höher als 1 Tsd. Dollar pro Quadratmeter;
- Büroräume, die sich in günstig gelegenen Hotels (Abb. 9), Ministerien, Instituten, Lehrinrichtungen usw. befinden und die Infrastruktur benutzen, die in der Sowjetzeit geschaffen wurde. Der Mietsatz bewegt sich zwischen 400-600 Dollar pro Quadratmeter.
- ungeeignete Räume, die sich außerhalb der öffentlichen Verkehrsverbindungen befinden. Der Mietsatz in dieser Klasse variiert sehr stark und hängt von den persönlichen Beziehungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter ab.

Die größte Nachfrage besteht bei Büros in der Größenordnung um 100 m<sup>2</sup>, innerhalb des Gartenringes (Tab. 2). Kleinere Unternehmen ziehen die angrenzenden Lagen vor. Das betrifft vor allem die Lagen unmittelbar in der Nähe von Metrostationen auf dem Ring, die außerdem an den großen Ausfallstraßen nach Nordwesten, Westen und Südwesten liegen (Abb. 10). Dort sind die großen ehemaligen sowjetischen Rechenzentren, Forschungs- und Wissenschaftsinstitute konzentriert, damals mit z.T. mehr als 1000 Beschäftigten, die nun aufgrund eigener Existenzschwierigkeiten zur Vermietung ganzer Etagen oder Gebäudekomplexe für Büroräume gezwungen sind. Zu Beginn der wirtschaftlichen Veränderungen bestanden hier auch die besten infrastrukturellen Bedingungen, insbesondere der Kommunikationsinfrastruktur. Inzwischen haben sich hier infolge der Firmenansiedlung weitere Einrichtungen etabliert, wie

Abb. 8: Neuer Bürokomplex (Internationales Handelszentrum) im Westteil Moskaus (Foto: I. BRADE 1995)

Büroräume	Nachfrage (%)	Angebot (%)
<b>Lage</b>		
innerhalb des Gartenrings	60	30
an den Gartenring angrenzende Gebiete	35	60
in neuen Gebieten, innerhalb der Ringautobahn	5	10
Summe	100	100
<b>Größe</b>		
bis 100 m <sup>2</sup>	50	15
100 - 150 m <sup>2</sup>	20	30
150 - 500 m <sup>2</sup>	20	40
mehr als 500 m <sup>2</sup>	10	15
Summe	100	100

Tab. 2: Angebot und Nachfrage an Büroräumen in Moskau im Januar 1996

Quelle: Kommersant 1996, Ene delnyj informacionnyj bjulleten 1996



Abb. 9: Das Hotel „ROSSIA“ in Moskau. Auch das im Zentrum gelegene Hotel (über 4000 Betten) vermietet inzwischen mehrere Etagen für Büroräume. (Foto: I. BRADE 1996)

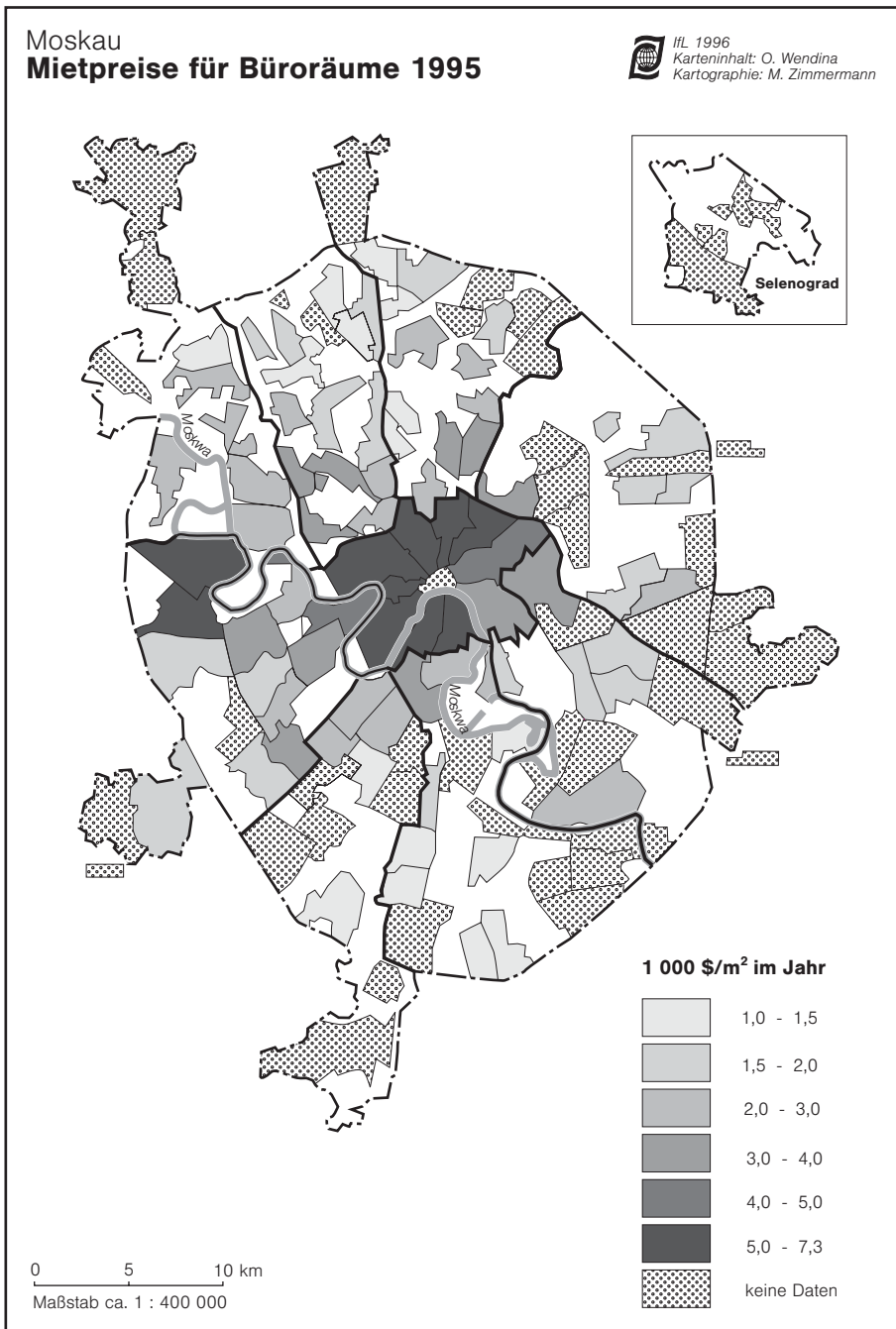


Abb. 10: Mietpreise für Büroraum in Moskau 1995

Quelle: Untersuchungsergebnisse 1995, zur Verfügung gestellt von L.S. FILIPPOWICH, Geographisches Institut der Russischen Akademie der Wissenschaften

Restaurants, Cafes und Handelseinrichtungen der gehobenen Preisklasse.

In der letzten Zeit ist ein Rückgang des Interesses an Büroflächen in zentralen Stadtteilen zu bemerken, auch seitens großer Unternehmen. Das hängt mit der Überlastung und Veralterung der Moskauer Verkehrsverbindungen und der Kommunikationsinfrastruktur zusammen. Der Höhepunkt der Nachfrage von großen und teuren Büros ist vorbei. Und mit der Eröffnung einer ganzen Reihe von Bürozentren auf dem Vosstanjaplatz und am Kropotkinufer im Zentrum der Stadt, in der Nähe der Metrostation „Retschnoj woksal“ im

Nordwesten und an der Metrostation „Jugosapadnaja“ (Südwesten) an der Peripherie wird die Nachfrage bald befriedigt sein. Allein im Zentralen Stadtbezirk ist für 1996 die Übergabe von weiteren 70 000 m<sup>2</sup> Bürofläche vorgesehen.

Ständige Nachfrage nach kleineren Büroflächen besteht in der Nähe der großen Wohngebiete im Westen und Südwesten der Stadt. Diese Anziehungskraft läßt sich teilweise damit erklären, daß die Eigentümer von kleinen Unternehmen, die im Moment zu Tausenden entstehen, ihren Arbeitsplatz in der Nähe ihres Wohnortes haben möchten.

Das klassische Problem der Konkurrenz zwischen Wohn- und Geschäftsfunktion, was besonders zugespitzt in großen europäischen Städten auftritt, hat in Moskau eine originelle Lösung gefunden. Dabei spielten auch die Ausgangsbedingungen für die Entstehung des Immobilienmarktes eine Rolle. In Moskau hatte diese Konkurrenz ihren Höhepunkt Ende der 70er, Anfang der 80er Jahre. Damals war dies nicht eine Frage der Standortwahl, denn das Zentrum war „okkupiert“ von unterschiedlichen staatlichen Einrichtungen, und die Einwohner, die ihre Wohnbedingungen verbessern wollten, siedelten in die Neubaugebiete am Rande der Stadt um. Anfang der 90er Jahre wohnten von 9 Mio. Einwohnern Moskaus nur 230 Tsd. innerhalb des Gartenrings. Die Wende in der ökonomischen Entwicklung führte dazu, daß im Zentrum begonnen wurde, gleichzeitig sowohl den Wohn- als auch den Büroraummarkt zu erschließen. Typisch dafür sind kleine, für gewerbliche Zwecke genutzte Villen, an die mehrstöckige Wohnhäuser angebaut wurden, oder Bürohäuser – umfunktioniert aus den der Haupt- oder Geschäftsstraße zugewandten Seite von Wohnkarrees –, wo der Hinterhof weiterhin für Wohnzwecke genutzt wird.

#### Fazit

Die Analyse des Moskauer Immobilienmarktes zeigt eine Dominanz bei der Nachfrage in den zentralen und südwestlichen Stadtbezirken. Es haben sich im Wohnungsmarkt die Akzente bei der Gegenüberstellung der bisherigen beiden Pole – des „privilegierten und ökologisch reinen“ Nordwesten und des „industriellen und für das einfache Volk charakteristischen“ Südosten – verschoben. Die bisher im wesentlichen auf den Nordwesten beschränkte Bevorzugung hat sich deutlich nach Süden verlagert. Die Rolle des neuen Prestigeviertels der Hauptstadt hat der Südwesten übernommen und zum weniger angesehenen „Osten“ wurden alle übrigen Stadtteile östlich des Gartenringes. Diese Vorstellung von Prestigevierteln korreliert mit dem in *Abbildung 11* dargestellten Verteilungsmuster der Ausbildungs- und Berufsstruktur. Die Bevölkerung der westlichen und insbesondere der südwestlichen Stadtteile weist ein höheres Bildungsniveau auf und geht im wesentlichen einer geistig orientierten Tätigkeit nach. Diese Gruppe der Moskauer Bevölkerung hat sich schnell an die stattfindenden Veränderungen angepaßt, die



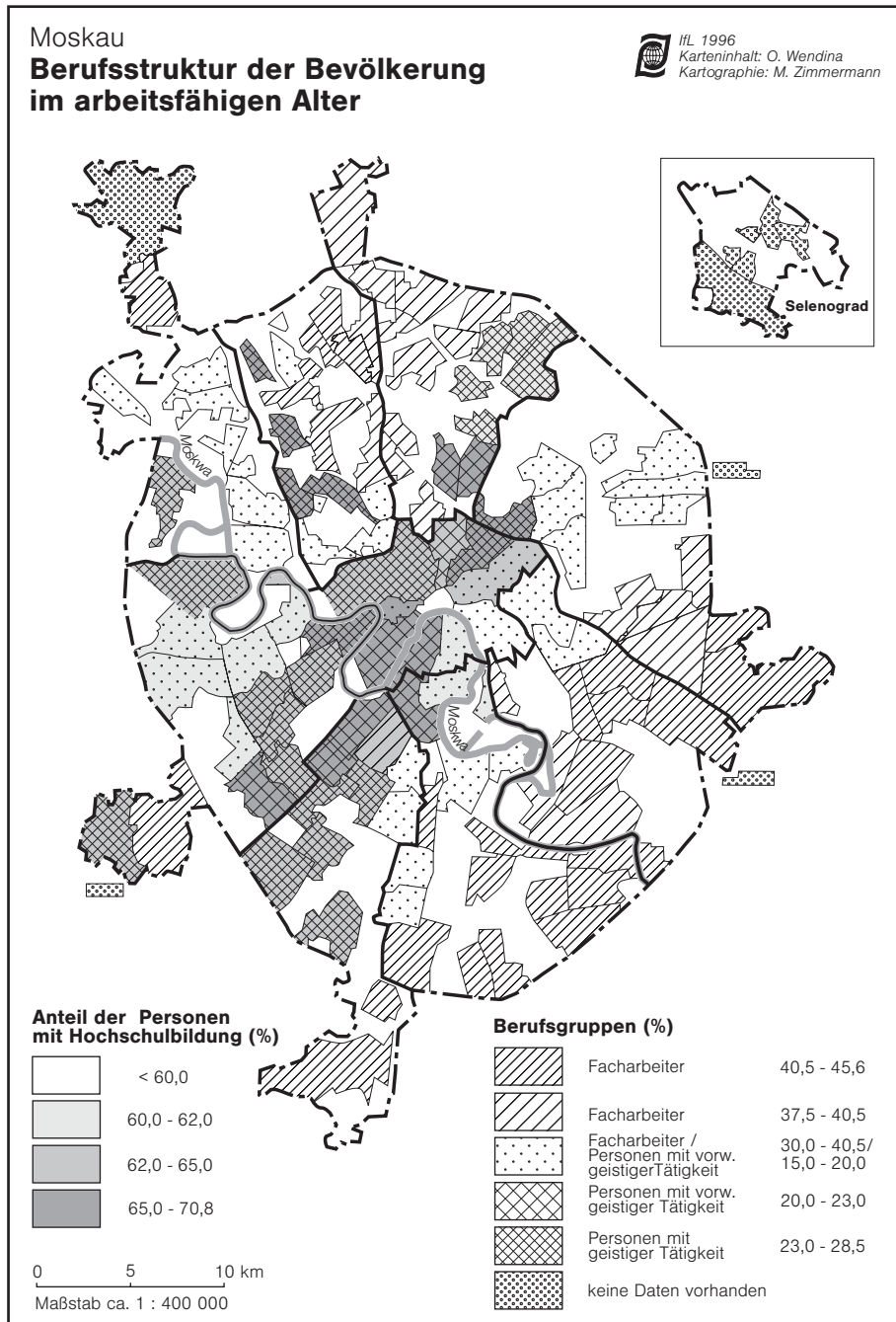


Abb. 11: Berufsstruktur und Bildungsniveau der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter in Unterbezirken Moskaus 1989  
 Quelle: Bevölkerungszählung 1989

mit den marktwirtschaftlichen Reformen zusammenhängen.

Der „menschliche Faktor“ stimuliert in großem Maße die Entwicklung der neuen Aktivitäten im Dienstleistungs- und Geschäftsbereich gerade im zentralen und südwestlichen Teil der Stadt, in den anderen Stadtteilen wirkt er eher wie eine Bremse. Andererseits nimmt die entstandene Situation einen immer dramatischeren Charakter an. Die Ursachen liegen nicht nur bei den unterschiedlichen Einkommen und Lebensbedingungen der Bevölkerung, sie liegen viel tiefer. Sie

bestehen in der Herausbildung einer immer größer werdenden Schere im Bewußtsein der Bevölkerung von sozialer Gerechtigkeit, d. h. gleiche Lebensbedingungen für alle, und den Möglichkeiten, diese zu erreichen. Während sich ein Teil der Bevölkerung bereits in dem neuen System, wo das Geld alles regelt, integriert hat und „soziale Gerechtigkeit“ als Äquivalent zur vollbrachten Leistung gesehen wird, so leben große Bevölkerungsteile noch in der Welt des „Sozialismus“, wo Güter, darunter auch Wohnraum, als Pflicht des Staates verteilt wur-

den und „soziale Gerechtigkeit“ als natürliches Recht des Menschen angesehen wird.

### Literatur

- Erenedelnyj informacionnyj bjulleten „Nedviimist: prodara, arenda, obmen“ (Wocheninformationsbulletin „Immobilien: Verkauf, Pacht, Tausch), Januar 1996, H. 2.
- Erenedelnyj informacionnyj bjulleten „Nedviimost i avtomobili“, September 1993, H. 4.
- Kommersant (1996): Bolšie perspektivy malenkich ofisov, 13. Februar 1996, S. 69-60.
- LARIONOVA, N. D. (1995): „Dinamika urovnja žizni moskvičej.“ In: Moskva v cifrach 1992-1995. Moskva.
- MUŠTUK, O. Z. (1995): O vzaimnych objazatelstvach gosudarstva i biznesa. In: Moskva v cifrach 1992-1995. Moskva.
- PUZANOV, A. (1993): „Kačestvo žilja v Moskve i evo svjaz s resursami semej.“ In: Voprosy ekonomiki, H. 7, S. 90.
- „Segodnja“, Tageszeitung, 6. Februar 1996.
- STADELBAUER, J. (1996): Moskau. Post-sozialistische Megastadt im Transformationsprozeß. In: Geographische Rundschau, H. 2.
- UNGERN-STERNBERG, D. v. (1993): St. Petersburg. Wohnungsprobleme und Wirtschaftslage in einer russischen Stadt. In: Geographische Rundschau, Heft 3, S.153-159.
- VENDINA, O. (1994): Moskau: Eine Stadt verändert ihr Gesicht. In: Berichte des Bundesinstituts für ostwissenschaftliche und internationale Studien, 43.

### Autoren:

Dr. OLGA WENDINA,  
 Geographisches Institut der Russischen Akademie der Wissenschaften,  
 Staromonetny pereulok 29,  
 109 027 Moskau.  
 Dr. ISOLDE BRADE,  
 Institut für Länderkunde,  
 Schongauerstr. 9,  
 D-04329 Leipzig.