

## Segregationstendenzen in russischen Großstädten: die Entwicklung elitärer Wohnformen in St. Petersburg und Moskau

Rudolph, Robert; Lentz, Sebastian

Veröffentlichungsversion / Published Version

Zeitschriftenartikel / journal article

### Empfohlene Zitierung / Suggested Citation:

Rudolph, R., & Lentz, S. (1999). Segregationstendenzen in russischen Großstädten: die Entwicklung elitärer Wohnformen in St. Petersburg und Moskau. *Europa Regional*, 7.1999(2), 27-40. <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-482880>

### 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.

# Segregationstendenzen in russischen Großstädten: Die Entwicklung elitärer Wohnformen in St. Petersburg und Moskau

ROBERT RUDOLPH und SEBASTIAN LENTZ

---

Eines der wesentlichen inneren Differenzierungsmerkmale von Städten ist die räumliche Verteilung ihrer Bewohner nach sozioökonomischen Merkmalen. Der sozialökologischen Theorie zufolge kann man zwei auslösende Momente der Segregation identifizieren: zum einen wirkt der Zuzug relativ statusniedrigerer Bewohner in ein als statushöher empfundenes Stadtgebiet auf die dort wohnenden Einwohner negativ und veranlaßt sie zum Wegzug, zum anderen verlassen statushohe Einwohner eine Gegend, weil das Wohnumfeld nicht mehr ihrem Lebensstil adäquat erscheint und ihnen eine andere Wohnungsumgebung angemessenere Bedingungen verspricht. In die freiwerdenden Wohnungen ziehen anschließend statusniedrigere Bewohner. Diese Prozesse haben in die klassischen Stadtstrukturmodelle, z. B. von BURGESS, HOYT oder HARRIS/ULLMAN, Eingang gefunden und stellen dort wichtige Grundelemente dar. Unter den marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nordamerikanischer Städte, wie sie diesen Modellen zugrunde liegen, bilden diejenigen Bevölkerungsmerkmale, die in Zusammenhang mit dem Lebenszyklus stehen, vorwiegend konzentrische Strukturen aus und diejenigen, die ethnische Zugehörigkeit abbilden, eher mehrkernige Konzentrationen mit Abschottungstendenzen. Dagegen zeigen die Variablen, die den sozioökonomischen Status messen, meist sektorale Muster. Der interkulturelle Vergleich dieser Variablen (vgl. beispielsweise EHLERS 1992) zeigt, daß die nordamerikanische Variante der Strukturentwicklung der Großstädte keineswegs allgemeingültig ist, sondern daß sich unter verschiedenen technologischen, sozialen, politischen und historisch-kulturellen Bedingungen eigene Muster der inneren Differenzierung der Städte herausbilden, die in der Stadtforschung zu den sogenannten kulturräumlichen Stadtstrukturtypen synthetisiert werden.

In diesem Klassifikationsschema stellte die Stadt in der Sowjetunion insofern einen Sonderfall dar, als es das erklärte Ziel der Politik war, soziale Unterschiede im Verlaufe der Entwicklung zum Kommunismus gänzlich verschwinden zu lassen. Ein Instrument, das die Stadtplanung dazu einsetzte, war die bewußte Aufhebung von Segregation in der Stadtbevölkerung, indem im Idealfall Bewohner unterschiedlichster Herkunft und Erwerbstätigkeit durch die administrative Vergabe von Wohnraum in Wohngebäuden und Stadtvierteln gemischt wurden. Allerdings ist von verschiedenen Seiten nachgewiesen worden, daß diese Mischung in der Realität keineswegs so strikt durchgehalten wurde, wie dies die Theorie vorsah. Entgegen dem erklärten Ziel der sozialistischen Gesellschaft gemäß der marxistischen Theorie, die Unterschiede zwischen einzelnen sozialen Schichten nach und nach zu verringern, gab es durchaus räumliche Differenzierungen verschiedener sozialer Gruppen in der sowjetischen Stadt. Allerdings waren diese nie so stark ausgeprägt wie in vergleichbaren westlichen Städten (SMITH 1989). Diese generelle Charakteristik der Segregation schließt jedoch nicht aus, daß verschiedene, in der sozialen Hierarchie hochstehende Mitglieder der sowjetischen Gesellschaft ihre Enklaven hatten. Dies gilt vor allem für Moskau. Die in der sowjetischen Gesellschaft tatsächlich vorhandenen, ausgeprägten sozialen Unterschiede basierten weniger auf den für westliche Länder typischen Statuskonfigurationen, sondern auf dem Zugang zu einem fein ausdifferenzierten Privilegiensystem. Praktische Anwendung fand dieses u. a. in einer bevorzugten Zuteilung von Wohnraum. Die Privilegierung äußerte sich allerdings weniger im Standort, als vielmehr in der Größe und Qualität der Wohnung. Nach FRENCH (1995, S. 138f.) spielte die Lage sogar eine untergeordnete Rolle, so

daß eine Segregation von sozialen Gruppen nur eingeschränkt zu beobachten war (vgl. auch MATTHEWS 1979). Diese Art der disparaten Bevölkerungsverteilung war einerseits eine Folge bewußter Planung und Steuerung der Stadtentwicklung, andererseits können dafür auch länger zurückliegende historische Ursachen erklärend herangezogen werden.

Im Prozeß der Transformation unterliegen die Stadtstrukturen den Mechanismen des Wohnungsmarktes. Hierbei gilt das Prinzip, daß der Wohnungsmarkt sowohl nach dem Wohnungstyp als auch räumlich differenziert sein muß, um seine Funktion zur adäquaten Befriedigung einer differenzierten Nachfrage zu erfüllen. Aufgrund von Filterprozessen ist zu erwarten, daß in den Städten der ehemals sozialistischen Staaten nunmehr neue Räumuster der Bevölkerungsverteilung nach sozioökonomischem Status entstehen. Welcher Art diese Muster sein werden, hängt vor allem von den äußeren Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes ab wie der allgemeinen politischen Entwicklung und der wirtschaftlichen Konjunktur, den gesetzlichen Voraussetzungen für die Privatisierung des Wohnfonds sowie für den Erwerb von Grund und Boden und nicht zuletzt von dem Angebot an Wohnimmobilien in bestimmten Gebieten der Städte als Ergebnis der Stadtentwicklungspolitik. Hierbei stellt sich die Frage, ob die neuen Stadtstrukturen Vorbildern in marktwirtschaftlichen Gesellschaften folgen werden, ob Konvergenzen mit anderen Stadttypen überwiegen oder ob die postsozialistische Stadt charakteristische Räumuster ausbilden wird, die es gerechtfertigt erscheinen lassen, sie als eigenen Stadtstrukturtyp zu behandeln.

Mit der Entstehung des Wohnungsmarktes in der Russischen Föderation Anfang der 1990er Jahre bildeten sich spezifische Differenzierungen innerhalb dieses Marktes heraus – analog

zur sozialen Differenzierung und Segmentierung der russischen Gesellschaft im Gefolge der Transformation. Am deutlichsten wird dies durch die Bildung eines speziellen Marktsegments, des "elitären Wohnens"<sup>1</sup>. Dieser Begriff wird allgemein auf den lokalen Wohnungsmärkten verwendet, dennoch erweist er sich als mehrdeutig und diffus. Es besteht kein allgemeiner Konsens darüber, was mit "elitärem Wohnen" gemeint ist. Einerseits dient der Begriff als werbewirksame Zugnummer in den Anzeigenblättern mit Wohnungsangeboten, zum anderen zeigt sich hinsichtlich der Marktdifferenzierung nach Preisen und Qualität die Herausbildung einer sehr exklusiven Kategorie des innerstädtischen Wohnens, die als "elitär" bzw. "statushoch" bezeichnet wird. Im folgenden ist daher von "elitärem Wohnen" die Rede, womit ein Begriff der russischen Immobilienmakler aufgegriffen wird, der einerseits an das Wohnen von Eliten in der sowjetischen Zeit anknüpft, andererseits eine Zielkundschaft anspricht, die ihre Statuszuordnung in der Regel aus dem wirtschaftlichen Erfolg unter den neuen marktwirtschaftlichen Bedingungen ableitet. Zu definieren sind die angesprochenen Wohnungen als Hoch- oder sogar Höchstpreissegment auf dem Wohnungsmarkt. Sehr prägnant entwickelten sich diese Wohnformen jedoch allein in Moskau und St. Petersburg.

Beide Großstädte können innerhalb Rußlands als "Inseln der Modernisierung" gelten, die hinsichtlich ihrer Entwicklungsdynamik in einem krassen Gegensatz zum übrigen Raum stehen. Insbesondere die Stadt Moskau hat dank ihres wirtschaftlichen und politischen Stellenwertes eine außergewöhnliche Position im wirtschaftlichen Anpassungsprozeß erreicht, die Stadt konnte in den letzten Jahren ihren Rang als "Primate City" Rußlands festigen und weiter ausbauen. Ungeachtet der im Vergleich zu Moskau abgeminderten Entwicklung ist es St. Petersburg gelungen, sich als zweites russischen Finanz- und Geschäftszentrum und als "economic gateway" nach Rußland zu etablieren. In beiden Städten ist ein entsprechendes Potential vorhanden, aufgrund dessen sich eine deutliche Differenzierung des Wohnungsmarktes entwickeln konnte.

Im folgenden soll anhand der Beispiele St. Petersburg und Moskau das

Marktsegment der Hochpreiswohnungen als ein wichtiger Indikator für die neuen Räumlichkeiten dieser beiden postsozialistischen Städte analysiert werden. Diese Vorgehensweise kann einerseits damit begründet werden, daß statistisches Material, das eine kleinräumig differenzierende faktorökologische Untersuchung erlauben würde, bislang fehlt<sup>2</sup> und eine breitere Untersuchung sozialer Disparitäten dadurch erschwert ist. Andererseits ist gerade die wohlhabende Bevölkerung auf dem Wohnungsmarkt der weitaus aktivere Teil und nimmt somit eher Anpassungen an die eigenen Wohnraumwünsche vor. Die Dynamik dieses Teilmarktes schlägt sich in einer besseren Datenlage bei Immobilienfirmen nieder, weswegen sich die räumlichen Präferenzen der Wohnungssuchenden, Zugang zu geeigneten Quellen vorausgesetzt, vergleichsweise gut verfolgen lassen. Während für die Untersuchung der Situation in St. Petersburg vor allem Informationen der Privatisierungsbehörde (KUGI), von Immobilienmaklern und Analysen aus entsprechenden Zeitschriften genutzt wurden, konnten in Moskau aufgrund einer in weitaus größerem Maße fortgeschrittenen Marktentwicklung quantitative Analysen durchgeführt werden.

### **Historische Vorbedingungen des statushohen Wohnens und der Segregation in Moskau und St. Petersburg**

Im vorrevolutionären St. Petersburg und in Moskau hatten sich außer den regierungsnahen Eliten auch wohlhabende bürgerliche Kreise repräsentative Stadthäuser errichtet, meist in direkter Nachbarschaft der adligen Vorbilder, so daß in dieser Zeit die Sozialtopographie anderen vorindustriellen Städten ähnlich sah. Die Umwälzungen der russischen Gesellschaft während und nach der Revolution von 1917 und die in den 1920er Jahren einsetzenden Industrialisierungs- und Urbanisierungsschübe führten dazu, daß sich die städtische Gesellschaft während dieser Jahre von Grund auf veränderte. Im Zusammenhang mit der Vertreibung der alten zaristischen Eliten wurden deren Residenzen – Villen, Palais und großzügig geschnittene Wohnungen – wohnungssuchenden Familien zugeteilt, wobei sich mehrere Familien jeweils ein und dieselbe Wohnung teilten. Es entstand eine spezi-

fischsowjetische Wohnform, die "Kommunalka", die auch heute noch die unterste Stufe des kommunalen Wohnens darstellt: mehrere Familien leben in einer Wohnung zusammen und nutzen gemeinsam Küche und Bad (vgl. auch BRADE 1994).<sup>3</sup> Ebenso wurden ehemals kommerziell genutzte Erdgeschoßzonen, die Büro- und Geschäftsräume, die sich im Souterrain- oder Erdgeschoß befanden, zu dieser Zeit in Gemeinschaftswohnungen umgewandelt. Vor dem Hintergrund des Verlustes eines Teils der städtischen Handels- und Geschäftsfunktionen nach 1917 waren viele der dafür genutzten Flächen tatsächlich obsolet geworden. Angesichts zunehmender Wohnungsknappheit wurde jeglicher verfügbare Wohnraum akzeptiert und besetzt.<sup>4</sup> 1995 lebten noch 23,8 % der Bevölkerung Petersburgs (das entspricht etwa 1,1 Millionen Einwohnern) in solchen Kommunalki (Leontewski zentr 1995). Der Anteil der Kommunalki betrug in Moskau 10-12 % aller Wohnungen, im Stadtzentrum allerdings lag er bei 45 % des Wohnungsbestands (WENDINA/BRADE 1996, S. 17). 1998 wohnten in Moskau noch 318 000 Familien in Kommunalki (Itogi, 12.05.98)

Das stalinzeitliche Wohnbauprogramm war vor allem auf den Bau von qualitativ hochwertigen, die neuen stadtgestaltenden Kräfte repräsentierenden Gebäuden ausgerichtet. Typisch waren neue Straßenachsen, die manchmal durch alte Quartiere geschlagen wurden und von Prestigewohnungen ge-

<sup>1</sup> Russ.: "elitnye kwartiry" (= "elitäre Wohnungen") und "elitnoje shijo" (= "elitäres Wohnen"). Im folgenden wird "elitnyj" auch mit "statushoch" oder "erstklassig" übersetzt.

<sup>2</sup> Es gibt zwar Studien von soziologischer Seite, die sich mit der neuen gesellschaftlichen Differenzierung in den russischen Städten beschäftigen (z. B. die Moscow Longitudinal Household Survey des Urban Institute in Moskau, vgl. z. B. LEE, STRUYK 1996), aber die räumlich konkrete Aussagekraft der Analysen ist vergleichsweise gering.

<sup>3</sup> Ähnliche Phänomene der Überbelegung sind zwar auch aus anderen schnell wachsenden Großstädten, beispielsweise der Dritten Welt bekannt, jedoch ist im Fall sowjetischer Städte zu beachten, daß die Wohnungen enteignet worden waren und nicht nur Unterschichtbevölkerung in solchen Verhältnissen lebte.

<sup>4</sup> In den Jahren 1923 bis 1930 wuchs die Bevölkerung Leningrads mit einer durchschnittlichen jährlichen Wachstumsrate von etwa 7,8 % (Einwohnerzahlen: 1923: 1,093 Mio., 1930: 2,04 Mio). Insbesondere in den 1930er Jahren verschärfte sich die Wohnsituation in den sowjetischen Städten im Zusammenhang mit der "Stalinschen Industrialisierung" und der Kollektivierung der Landwirtschaft noch einmal außerordentlich.

säumt waren. Die Wohnungsnot in den Kommunalki wurde dadurch nicht gelindert. Die Wohnungsbauprogramme seit den 1960er Jahren gingen dagegen dieses Problem ganz bewußt an. Neue Wohngebiete entstanden und führten zu einer Umverteilung der Bevölkerung in Richtung Peripherie. Insbesondere in den am Stadtrand errichteten Großsiedlungen der Chruschtschow- und Breschnewzeit, deren theoretisches Leitbild die "funktionelle, sozialistische Stadt" war, sollten schon die neuen Lebensformen der klassenlosen, kommunistischen Gesellschaft zum Ausdruck kommen. Diesem Grundsatz untergeordnet war auch das Prinzip der staatlich gelenkten Wohnraumvergabe. Die Mieten spielten als ökonomischer Faktor einer Standortentscheidung keine Rolle. Die staatlich gelenkte Wohnraumvergabe ließ zudem der individuellen Entscheidung für oder gegen einen Wohnstandort für die weitaus größten Bevölkerungsteile nur einen sehr engen Spielraum. Die Bereitschaft, die eigene Wohnsituation durch die Möglichkeit zu verbessern, eine Wohnung mit besserer technischer Ausstattung und größerer Wohnfläche zu beziehen, rückte die Standortfrage auch aufgrund der langen Wartefristen auf eine neue Wohnung in den Hintergrund. Scharfe soziale Trennungen traten deshalb zwischen den verschiedenen Stadtvierteln nicht hervor. Eine Ausnahme diesbezüglich stellte immer Moskau dar: am auffälligsten war die Absonderung der herrschenden Klasse in eigenen Wohngebäuden oder sogar -komplexen. Aufgrund der überragenden Stellung der Hauptstadt im zentralistischen Verwaltungssystem des Staates gab es dort allein mehr als 100 dieser Nomenklatura-Komplexe (WENDINA 1997, S. 355), die nicht nur durch ihre repräsentative Lage und ihre sehr gute Bausubstanz hervorragten, sondern verschiedentlich auch mit eigener Infrastruktur für die Bewohner ausgestattet waren.<sup>5</sup> Aufgrund einer gewissen Streuung über das Stadtgebiet, wenn auch unter Bevorzugung einzelner Lagen, sind die Stadtviertel dennoch nicht sozialökologisch definierbar.

### Statushohes Wohnen und Segregation in St. Petersburg

Für St. Petersburg stellte CHALIN (1995) fest, daß die sozialräumliche Differenzierung zu einem bedeutenden Preis-

bildungsfaktor auf dem Markt des erstklassigen Wohnens zu werden beginnt. Auch wenn sich derzeit noch keine eindeutige Struktur guter und sehr guter Lagen ausgebildet hat und die in verschiedenen Quellen und Gesprächen aufgezählten und genannten innerstädtischen Zonen in keiner Weise sozial homogen sind, deutet die sukzessive Ausbreitung erstklassiger Wohnungen im Hochpreisniveau in bestimmten innerstädtischen Bereichen auf einen zunehmenden Segregationsprozeß hin, zumal wirksame Gegensteuerungsmaßnahmen fehlen.

### Aspekte sozialräumlicher Differenzierung in St. Petersburg bis zum Beginn der wirtschaftlichen Reformen

Bereits vor 1917 hatte sich keine prägnante sozialräumliche Segregation in den russischen Städten entwickelt, die spezifische Sozialstruktur der vorrevolutionären russischen Stadt war im allgemeinen durch eine soziale Differenzierung innerhalb des einzelnen Hauses bzw. Häuserblocks gekennzeichnet (FRENCH 1995, S. 138, ZIMMERMANN 1996, S. 87ff.). Ungeachtet dessen gab es im St. Petersburg der Zarenzeit Konzentrationen der Wohnstandorte adliger Familien, Angehöriger des zaristischen Beamten- und Militärapparates und des Großbürgertums in Quartieren, die ein besonderes Prestige genossen. Diese befanden sich vorzugsweise am östlichen Ende des Fontanka-Kanals, in der Gegend um die Millionnaja, im Bereich des Litejny Prospektes, um den Taurischen Garten (Tawritscheskij sad) im Bereich der Straßen Furschadtskaja und Schpalernaja (siehe Abb. 1). Generell galten die Quartiere zwischen der Newa und dem Moika-Kanal, westlich etwa bis zum Krjukow-Kanal als aristokratische Wohnstandorte (MACHROWSKAJA 1986). Dies betraf also im wesentlichen sämtliche Quartiere um das Regierungsviertel zwischen Newa und dem Newski Prospekt, der Hauptgeschäftsstraße St. Petersburgs, und dem Geschäftsviertel an den Meeresstraßen (Bolschaja und Malaja Morskaja). Der Kamenostrowski Prospekt auf der Petrograder Seite (Petrogradskaja storona) diente als repräsentative Paradedstraße, die das Regierungs- und Geschäftsviertel auf der Admiralitätsseite mit den Vorstadtresidenzen der Adligen auf den nördlichen Inseln (Kamenny ostrow,

Krestowski ostrow) verband. Insgesamt blieb jedoch eine starke soziale Durchmischung charakteristisch für das vorrevolutionäre St. Petersburg, die stutshohen Quartiere befanden sich in unmittelbarer Nachbarschaft von Fabriken und ärmeren Quartieren. Die "Angehörigen der höheren Stände waren nirgendwo davor gefeit, einen Handwerker oder Fabrikarbeiter zum Nachbarn zu haben..." (ZIMMERMANN 1996, S. 88).

Während sowjetischer Zeit wurde die flächenhafte Ausdehnung Leningrads durch den Bau immer neuer Großsiedlungen an der Peripherie zu ihrem dominanten räumlichen Entwicklungsmuster – wie in fast allen Großstädten. Der stalinzeitliche Städtebau versuchte, den Stadtmittelpunkt nach Süden zu verschieben, entlang der Achse, die heute das Zentrum mit dem Flughafen verbindet. An dieser Achse und um den heutigen Moskauer Platz (Moskowskaja ploschtschad) entstanden seit den 1930er Jahren Wohnkomplexe neoklassizistischer Architektur der Stalinzeit. Der Moskauer Prospekt entwickelte sich während dieser Zeit zu einer äußerst prestigeträchtigen Adresse, hier wohnten die neuen Eliten des sowjetischen Leningrad. Allerdings erwies sich das geplante und teilweise realisierte neue Stadtzentrum hinsichtlich seiner zentralen Funktionen zu keinem Zeitpunkt gegenüber dem alten Zentrum als konkurrenzfähig.

### Die Erosion der sowjetischen Sozialstrukturen als Voraussetzung einer sozialen Segregation

Mit der Transformation setzte ein umfassender Zerfallsprozeß der bisherigen sowjetischen Sozialstrukturen ein.

<sup>5</sup> Vielleicht das bekannteste dieser Gebäude ist das sogenannte "Dom na nabereschnoi" (dt.: Das Haus an der Moskwa, Hamburg 1979) gegenüber dem Kreml (ul. Serafimowitscha), das durch den gleichnamigen Roman von TRIFONOW zweifelhaftes Berühmtheit erlangte (vgl. auch FRENCH 1995, S. 45).

<sup>6</sup> Der Begriff der "neuen Russen" ist nur schwer zu definieren und zu quantifizieren. Sie sind als Geschäftsleute oder "bisnesmeny" die Gewinner der wirtschaftlichen Umbrüche. "Bei diesen handelt es sich um die neuen Unternehmer, die ihre Geschäfte zum Teil vor dem Hintergrund der instabilen Rechtslage abwickeln, mehr oder weniger intensive Beziehungen mit dem Ausland unterhalten und aus steuerlichen Gründen meist im schattenwirtschaftlichen Bereich arbeiten." (BRADE/SCHULZE 1997). Nach BEYME rekrutiert sich ein Teil der neuen Eliten aus den sowjetischen Kadern der Gorbatschow-Zeit. Bei einem anderen Teil der alten sowjetischen Eliten, die während der Breschnew-Zeit ihre politische Sozialisation erhielten, zeigen sich Abstiegstendenzen. (BEYME, K. v. 1998): Zur Soziologie der Transformation: Sozialstruktur und sozialer Wandel in Rußland. Vortrag auf der Jahrestagung 1998 der Deutschen Gesellschaft für Osteuropakunde, 12.-14. März 1998 in Bremen.).



Abb 1: St. Petersburg – Konzentration elitärer Wohnungen 1998 und deren räumliche Ausbreitungsrichtung  
Quelle: Die Kartengrundlage wurde uns freundlicherweise von Herrn Axjonow, Arbeitsstützpunkt des ifL in St. Petersburg, zur Verfügung gestellt.

Die Gesellschaft polarisierte sich in die "Gewinner", die sogenannten "neuen Russen"<sup>6</sup>, und in die überwiegende Mehrheit der von sozialem Abstieg Bedrohten. Eine Mittelschicht ist bisher noch wenig ausdifferenziert und schwierig abzugrenzen. Diese Polarisierung der Gesellschaft setzte das bisher gültige Assoziationsprinzip der "sozialen Gleichheit" endgültig außer Kraft. Sie ist zugleich Voraussetzung für eine Separierung der städtischen Bevölkerung nach Einkommen und Besitzverhältnissen.

Offizielle Informationen über die Verteilung der Bevölkerung nach ihrem Einkommen gibt es seit 1989, obwohl die Datenbasis sehr lückenhaft ist (PANOWA 1994). Besonders dürftig sind die Informationen über die hohen Einkommensklassen. Nach einer Untersuchung des Leontewski Zentr (International Centre for Social and Economic Research "Leontief Centre") aus dem Jahre 1995 zeigte sich in St. Petersburg eine im russischen Maßstab überdurchschnittliche Auseinanderentwicklung der Einkommen. In *Tabelle 1* wird die schnelle Konzentration der Geldeinkommen zugunsten der einkommenshöchsten Gruppe deutlich. Berücksichtigt man hierbei, daß bestimmte Formen des Einkommens wie Dividenden und Gewinne aus unternehmerischer Tätigkeit in die Untersuchung faktisch nicht einbezogen wurden, diese aber den bedeutendsten Teil des Einkommens der finanziell stärksten Gruppe darstellen, so dürfte die Ungleichheit noch sehr viel größer sein. Nach Expertenmeinung umfaßt diese Gruppe jedoch nicht mehr als 5 % der Bevölkerung in St. Petersburg, wie auch in Rußland insgesamt (PROTASSENKO 1997). Dagegen überschreitet der größte Teil der Bevölkerung mit mittleren Einkün-

	1991	1992	1993	1994
St. Petersburg	4,6	7,2	11,4	16,2
Russische Föderation	4,5	8,0	11,0	15,0

*Tab. 1: Polarisierung der Einkommen: das Verhältnis (Faktor) des Einkommens der 10 % der Bevölkerung mit den höchsten Einkommen zum Einkommen der 10 % der Bevölkerung mit den geringsten Einkommen*

Quelle: Leontewski zentr 1995, S. 72



*Foto 1: St. Petersburg – 3. Linie der Wasiljewski-Insel „Leben Sie in einem Palast“ lautet die Werbung für den Kauf einer Wohnung in einem der aufwendig sanierten Gebäude. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, daß diese Quartiere des 19. Jahrhunderts in der Nähe des Geschäftszentrums ehemals von reichen Kaufleuten aus dem Ausland bevorzugt wurden. Der Kaufpreis beträgt etwa 1.300 US\$/m<sup>2</sup> (<http://www.flat.spb.ru>).*

Foto: RUDOLPH 1999

ten nur wenig das Existenzminimum (Leontewski zentr 1995)<sup>7</sup>.

Mit der Umverteilung der Einkommen und der Entstehung einer dünnen Schicht Wohlhabender setzten auch elementare Prozesse einer sozialräumlichen Separierung ein, zumal die neuen Reichen ein Bedürfnis nach Kultivierung und Formalisierung ihres sozialen Status demonstrieren. Die (neu)reiche Elite ist bemüht, sich von anderen sozialen Schichten abzugrenzen. Hinsichtlich des Wohnens verläuft dies Abgrenzung in zwei Richtungen: Die zahlungskräftige Nachfrage betrifft die neu entstehenden Cottagesiedlungen im Umland, die jedoch eher als Zweitwohnsitze in Erscheinung treten und die nach individuellen Wünschen und sogenanntem "westlichen Standard" aufwendig sanierten, großzügig geschnittenen Wohnungen im Stadtzentrum.

#### *Die Situation des Wohnungsmarktes in St. Petersburg*

Mit der Schaffung der ordnungspolitischen und rechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines Wohnungsmarktes Anfang der 1990er Jahre entwickelten sich insbesondere in den russischen Großstädten sehr schnell regionale Wohnungsmärkte.<sup>8</sup> In St. Petersburg befanden sich 1997

etwa 30 % der Wohnungen auf dem sekundären Wohnungsmarkt, d. h. die Nutzungsrechte an Wohnungen konnten auf dem Markt frei gekauft bzw. verkauft werden. In sehr kurzer Zeit bildete sich eine Marktinfrastruktur heraus, es entstanden Makleragenturen, Verbände der Immobilienwirtschaft, Informationsdienste. Die Agenturen wandelten sich mit der Zeit von reinen Wohnungsverkäufern in den ersten Jahren zu Serviceunternehmen.

Der Wohnungsmarkt differenzierte sich zunächst entsprechend den Gebäudetypen, da jede Bauperiode spezifische architektonische, städtebauliche und bautechnische Charakteristika hervorbrachte. Gleichzeitig war der Ge-

<sup>7</sup> Anderen Untersuchungen aus dem Jahre 1998 zufolge beträgt der Anteil dieser Gruppe lediglich 1-3 % in der gesamten Russischen Föderation (Ökonomika i shisn 1/99, nach <http://www.stat.fi>)

<sup>8</sup> Die Entwicklung der rechtlichen Rahmenbedingungen für das Funktionieren "zivilisierter" Immobilien- und Wohnungsmärkte war auch 1998 noch keineswegs abgeschlossen und unterliegt starken regionalen Modifikationen. An dieser Stelle muß angemerkt werden, daß im Zusammenhang mit der Privatisierung des Wohnungsfonds lediglich die "Nutzungsrechte" an den Wohnungen verkauft wurden, da in der Regel weder der Grund und Boden noch die Anteile am gesamten Gebäude privatisiert wurden. Bei dem weitaus überwiegenden Teil der privatisierten Wohnungen blieb der Staat bzw. die Stadt weiterhin Eigentümer des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt.

bäudetyp bis zu einem gewissen Grade kennzeichnend für die Lage in der Stadt, da sich mit jeder Bauperiode die Wohnbauflächen in Richtung Peripherie ausdehnten. Der sogenannte "alte Wohnungsfond", der vor 1918 errichtete Gebäudebestand, konzentriert sich daher fast ausschließlich in der Innenstadt, d. h. auf der Admiralitätsseite bis etwa zum Obwodny-Kanal, auf der östlichen Seite der Wasiljewski-Insel und dem südlichen Teil der Petrograder und Wyborger Seite. Lediglich der vorrevolutionäre Gebäudebestand wird hinsichtlich des Erhaltungszustandes unterteilt<sup>9</sup>, während bei den neueren Platten- und Ziegelbauten die Größe der Küche einen zusätzlichen Preisfaktor bildet. 1993 lagen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für Wohnungen in St. Petersburg zwischen 350 und 450 US\$, 1994 zwischen 400 und 500 US\$, 1995 zwischen 500 und 600 US\$ (KRAFT et al. 1997, LIMONOW 1997). In Abhängigkeit von der individuellen Beschaffenheit der Wohnung, der Lage, dem Gebäudetyp, der Marktsituation und den saisonalen Schwankungen konnten die Preise für einzelne Wohnungen jedoch sehr stark von den genannten Preisspannen abweichen.

1996 zeigte sich eine gewisse Stagnation im Marktgeschehen, die verfügbaren Geldmittel auf dem Immobilienmarkt wurden knapper, die Preise blieben stabil. Nach Meinung der Makler hat "das erste große Geld die vorhandenen Interessen zunächst zufriedengestellt." (nach Nedwishimost Peterburga 1997, S. 20). Einer anderen Interpretation zufolge bestimmt eine zunehmende Normalität die Situation (ebenda). Die Lage des Standortes gewinnt gegenüber der extensiven Ausweitung des Marktes zunehmend an Bedeutung. Die Quadratmeterpreise für Wohnungen im Zentrum übertrafen jene für Wohnungen in den weniger begehrten Stadtvierteln (Kirowski, Krasnoselski, Krasnogwardeiski raion) bei den stalinzeitlichen Gebäuden um 20-30 %, bei instandgesetzten Altbauten auch um 40 % (Nedwishimost Peterburga 1998)<sup>10</sup>.

### *Die Entwicklung teurer Wohnlagen und des statushohen Wohnens in St. Petersburg*

Der Markt des "statushohen Wohnens" in St. Petersburg wird wesentlich durch

die Einzigartigkeit der Stadtstruktur und die Attraktivität der Architektur geprägt. Der Reichtum der Flüsse und Kanäle im Stadtgebiet dient als zusätzlicher Preisbildungsfaktor für das "herrschaftliche Wohnen". Wohnungen mit "Blick aufs Wasser" sind um 15-20 % teurer als benachbarte Wohnungen mit Fenstern auf den Hof. Die ersten Maklerfirmen reagierten sehr schnell auf die hohe Nachfrage nach großen<sup>11</sup>, attraktiv gelegenen Wohnungen im Bereich der historischen Bebauung und begannen ihre Tätigkeit mit der Entmietung, Umwandlung bzw. Umnutzung und Vermarktung der Kommunalki. Bevor die großräumigen Kommunalki entmietet werden, holt der Investor in der Regel ein Gutachten über den Bauzustand des Gebäudes ein. Werden hierbei zu starke Baumängel oder Bauschäden festgestellt, wird das Objekt nicht mehr in Betracht gezogen. Das Angebot an "erstklassigen" Wohnungen entstammt vorrangig dem Bestand ehemaliger Kommunalki. Zwischen 1990 und 1995 fiel der Anteil der Kommunalki am Wohnungsbestand im Stadtzentrum von 47 % auf 25 % (BONNEVILLE 1996, S. 515).

Bei der Entwicklung der Kommunalki sind zwei verschiedene Varianten festzustellen: Die Kommunalki werden entmietet, den ehemaligen Mietern werden neue, abgeschlossene Wohnungen zur Anmietung überlassen. Daher zieht die Umwandlung einer Kommunalka 3-5 Wohnungsgeschäfte in den Großsiedlungen nach sich. Die entmietete Wohnung wird anschließend mit Gewinn weiterverkauft. Eine Sanierung und Modernisierung erfolgt nicht unbedingt. Wenn die gute Lage und der Erhaltungszustand des Gebäudes es jedoch gestattet, wird die Wohnung saniert und als "elitäre Wohnung" in der höchsten Preiskategorie angeboten. Oftmals erfolgt die Modernisierung nach "westlichem Standard" gemäß den konkreten Wünschen des Käufers. Eine zweite Möglichkeit besteht darin, die Kommunalka nach der Entmietung in Bürofläche umzuwandeln. Die Attraktivität dieser Variante liegt in dem extremen Defizit an hochwertigem Büroraum. Obwohl die Prozedur der Umwandlung von Wohn- in Gewerbefläche relativ kompliziert ist, ist sie grundsätzlich möglich. Auch wenn diese umgewandelten Flächen nicht auf

dem Markt für "elitäre Wohnungen" angeboten werden, schaffen sie durch ihre Lage in den begehrten Vierteln sukzessiv eine bestimmte Mischung hochwertiger Büro- und Wohnnutzungen, die den Potentialwert des Standortes erhöhen. 1994 wurden bis zu 20 % der verkauften Wohnungen im Stadtzentrum in Büros umgewandelt (CHALIN 1995).

Sehr bald nach der Entstehung des Wohnungsmarktes segmentierte sich für eine sehr zahlungskräftige Nachfrage die Kategorie des "statushohen Wohnens" vom üblichen Marktgeschehen ab. In der Geschäftssprache der Petersburger Makler ging als feststehender Terminus der Begriff der "barskaja kwartira" ein, worunter "herrschaftliches Wohnen" in einigen Bereichen der zentralen Bezirke verstanden wird. In den ruhigen Straßen des sogenannten "feschenebelny zentr"<sup>12</sup> um den Taurischen Garten übertrafen bereits im August 1993 die mittleren Preise der Verkaufsabschlüsse die Preise des Angebots. Diese Tendenzen hielten sich aufrecht bis zum Ende des Jahres 1993. Der Markt reagierte darauf entsprechend: die Preise stiegen (CHALIN 1995). Das Gebiet um den Taurischen Garten genießt ein hohes Prestige. Hier befinden sich viele administrative Einrichtungen (um den Smolny) und die meisten ausländischen Konsulate – daher gilt die Gegend als relativ sicher. Ebenso spielt auch die Tradition als statushoher Wohnstandort eine große Rolle. Hierin äußert sich das Bedürfnis nach Legitimation und nach einem historischen Bezug neu entstandener (bürgerlicher) Lebensstile. Eine Prestigewohnung ist nach den neuen Wertvorstellungen Attribut eines erfolgreichen Geschäftsmannes, weshalb die Angehörigen der vermögenden Bevölkerungsgruppen einen Großteil ihrer verfügbaren Mit-

<sup>9</sup> Hierbei werden die Kategorien "bes kapremonta" (= "ohne Grundinstandsetzung") und "posle kapremonta" (= "nach Grundinstandsetzung") unterschieden.

<sup>10</sup> Bei den Angaben von Preisen für Wohnungen ist auch die offizielle Statistik immer auf die Angaben der Immobilienmakler angewiesen. Dementsprechend unterscheiden sich die Preisangaben je nach Quelle.

<sup>11</sup> Eine "elitäre Wohnung" hat nach Definition der Makler 5 oder mehr Zimmer, nicht weniger als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einen günstigen Grundriß und möglichst zwei Eingänge.

<sup>12</sup> vom engl. "fashionable" abgeleitet

tel für das Wohnen verwenden. Dies schlägt sich auch im schnellen Wachstum der Zahl der Geschäfte mit teuren Baumaterialien und Sanitärtechnik nieder (Nedwishimost Peterburga 1997). Eine starke Nachfrage existiert weiterhin von seiten westlicher Firmen, die in St. Petersburg präsent sind und für ihre Vertreter adäquaten Wohnraum suchen.

Die "ideale" herrschaftliche Wohnung hat folgende Merkmale: Sie liegt in einer Nebenstraße des Newski Prospekt, der kommerziellen "Hauptschlagader" der Stadt, oder in der Gegend um einen der großen innerstädtischen Parks, den Taurischen Garten, das Marsfeld oder den Sommergarten, mit Blick auf einen Kanal oder Park. Der Newski Prospekt sollte möglichst zu Fuß erreichbar sein, die Straße selbst gilt jedoch auf Grund ihrer außerordentlich hohen Verkehrsbelastung als eine für Wohnnutzung wenig geeignete Adresse. Die echten "elitären Wohnungen" haben einen Preis von mehr als 1 000 US\$/m<sup>2</sup>. Wenn man die üblichen Kriterien anwendet (Lage, Zustand des Gebäudes, Wohnfläche, Instandhaltung, Nähe zu Parks, Sicherheit, soziale Homogenität), so gibt es nur sehr wenige Wohnungen, die den Anforderungen genügen. Nach Meinung der Immobilienmakler ist eine soziale Homogenität bisher noch nirgends entstanden. Die Entmietung ganzer Wohngebäude ist eher die Ausnahme und lediglich einzelne Häuser weisen dieses Merkmal auf. Der Faktor "soziale Homogenität" erhöht jedoch die Wohnungspreise um 25-30 % (Nedwishimost Peterburga 1997).

Die Möglichkeit der Bereitstellung eines der Nachfrage entsprechenden, hochwertigen Wohnungsangebots im Bereich des historischen Zentrums erweist sich als begrenzt. Potentiell entwicklungsfähige Kommunalki sind zwar in ausreichendem Maße vorhanden, aber ihre Entmietung und Sanierung bis zu dem geforderten Niveau erfordern einen Aufwand, der den Zeitraum bis zur Verkäuflichkeit unter Umständen auf mehrere Jahre anwachsen läßt. Seit etwa 1995 wenden sich die Immobilienfirmen daher verstärkt der Entwicklung neuer Investitionsprojekte zu. Dies sind zum einen die neuen Cottagesiedlungen an der Peripherie. Daneben entstehen Neubauprojekte unmittelbar im Zentrum



*Foto 2: St. Petersburg – Uferstraße am Moika-Kanal in der Nähe des Schloßplatzes  
Die Lage an einem Kanal oder Park ist ein bedeutender Preisbildungsfaktor auf dem „elitären“ Wohnungsmarkt. Wohnungen im sogenannten „Goldenen Dreieck“ werden insbesondere von ausländischen Kaufinteressenten nachgefragt.*

Foto: RUDOLPH 1999

oder in dessen Randbereich. Eine für St. Petersburg neue Wohnform sind die Residenzen auf der Krestowski-Insel. Umgeben von Parks entstehen hier niedriggeschossige Wohnanlagen mit höchstem Komfort. Der entscheidende Unterschied zu den modernisierten ehemaligen Kommunalki ist hierbei die Entstehung gleichartiger Wohnverhältnisse für die oberen Schichten der Gesellschaft, die das Vorrecht eines homogenen sozialen Umfeldes genießen. Neu gebaute Wohnhäuser mit Apartments entstehen ebenso innerhalb der historischen Bebauung, auch in Gebieten, die bis-

her nicht als ausgesprochene Prestigezonen in Erscheinung traten. Die Preise übertreffen noch einmal jene in sanierten Altbauten, ihre Gesamtzahl liegt jedoch nicht über 15 (Nedwishimost Peterburga 1998).

Eine besondere Stellung auf dem Wohnungsmarkt nehmen die stalinzeitlichen Wohnungen ein, welche sehr oft den flächenmäßig analogen Wohnungen im historischen Zentrum im Preis nicht nachstehen. Die stalinzeitlichen Wohnbauten der 1930er bis 50er Jahre gelten im allgemeinen als sehr solide. Die Wohnlagen mit der höchsten Wertschätzung befinden sich entlang des



*Foto 3: St. Petersburg – Residenzen am Prospekt Dinamo auf der Krestowski-Insel  
Die neu gebauten Residenzen (Reihenhäuser und Wohnkomplexe), in einem Park gelegen und mit homogener Nachbarschaft, deuten auf die Entstehung einer sehr guten Wohnlage (Villengebiet). Die nördlichen Inseln waren sowohl zu vorrevolutionärer, als auch zu sowjetischer Zeit Wohnstandorte des Adels bzw. der hohen Funktionärsschicht.*

Moskauer Prospekts, insbesondere um den Moskauer Platz und in der Nähe der Grünzonen, wie dem Park des Sieges (Park Pobedy). Die stalinzeitlichen Wohnungen stellen insofern ein Bindeglied zwischen dem "normalen" Wohnungen und den "echten" elitären Wohnungen dar.

1997/98 waren im Bereich des stushohen Wohnens folgende Kaufpreise marktüblich<sup>13</sup>:

- Neubauten im Stadtzentrum (Apartments):  
1 500 - 4 000 US\$/m<sup>2</sup>
- Alter Wohnungsbestand (nach der Modernisierung nach "westlichem Standard"):  
1 000 - 1 500 US\$/m<sup>2</sup>
- Alter Wohnungsbestand (ohne Modernisierung, aber nach Grundinstandsetzung):  
700 - 1 000 US\$/m<sup>2</sup>
- "Stalinbauten" am Moskauer Prospekt: 600 - 680 US\$/m<sup>2</sup>

Die Vermietung elitärer Wohnungen betrifft hauptsächlich die ausländische Nachfrage. Firmen, die sich in einer Anfangsphase ihrer Tätigkeit erst in St. Petersburg orientieren oder nur zeitweilig präsent sind, ziehen die Anmietung einer teuren Wohnung einem Kauf vor. Diese Wohnungen entsprechen daher den Bedürfnissen der westlichen Geschäftsleute. Eine Hauptforderung ist die Sicherheit, weshalb die Sicherung des Objektes durch Wachdienste im Service enthalten ist. Die Mietpreise beginnen bei 1 000 US\$ im Monat für ein Einzimmerapartment.

Gegenwärtig haben sich die "erstklassigen Wohnungen" zu einem Faktor auf dem Wohnungsmarkt entwickelt, der Differenzierungen hochwertiger Wohnlagen zuläßt (siehe *Abb. 1*). Dies betrifft folgende Bereiche<sup>14</sup>:

1. Das "goldene Dreieck": Das zwischen dem Marsfeld, dem Moika-Kanal, dem Schloßplatz (Dworzowaja pl.) und der Newa gelegene Gebiet um die Millionaja genießt das höchste Renommee. Die Nachfrage wird durch Ausländer dominiert.
2. Die Quartiere um den Taurischen Garten und den Smolny: Besonders charakteristisch ist das Gebiet der Metrostation "Tschernyschewskaja" (die Straßen zwischen der Furschtadtskaja und Schpalernaja). Hier existiert eine gemischte ausländische und russische Nach-

frage. Die Furschtadtskaja selbst erfährt einen besonderen Zuspruch durch ausländische und insbesondere deutsche Interessenten. Hier befinden sich auch das deutsche und österreichische Konsulat. 1998 war jedoch eine Verschiebung des Kaufinteresses in Richtung Suworowski Prospekt und in das Gebiet der 1.-10. Sowjetskaja festzustellen.

3. Die Seitenstraßen des Newski Prospekts (das Gebiet um die Italjanskaja, der Litejny Prospekt, Bolschaja und Malaja Morskaja, die Puschkinskaja) bis zu der Gegend um den Isaak-Platz und die Uferstraßen des Moika-, Gribojedow- und Fontanka-Kanals: Sukzessiv breiten sich die stushohen Standorte entlang der Kanäle aus. Als räumliche Grenze gilt jedoch bisher der Krjukow-Kanal.
4. Der östliche Teil der Wasiljewski-Insel, die Uferstraßen, die erste, zweite und dritte Linie: Tendenziell breiten sich elitäre Wohnungen innerhalb der gesamten historischen Bebauung der Insel aus.
5. Einige Bereiche der Petrograder Seite, insbesondere der Kame-noostrofski Prospekt.
6. Als potentiell Villengebiet und Standort neu gebauter Residenzen erweist sich das Gebiet der nördlichen Inseln (Kamenny ostrow, Krestowski ostrow).
7. Der Moskauer Prospekt, insbesondere um den Moskauer Platz und den Park des Sieges: Dieses Gebiet befindet sich schon außerhalb der historischen Innenstadt. Die stalinzeitliche Bebauung genießt ein hohes Prestige bei der russischen Bevölkerung, besonders in dem erwähnten Gebiet. Dementsprechend findet sich hier eine ausschließlich russische Nachfrage.

#### *Tendenzen der Entwicklung des stushohen Wohnungsmarktes*

Die genannten elitären Zonen sind, trotz des Versuches ihrer räumlichen Abgrenzung, bisher wenig ausgeprägt. Derzeit kann man auch im Gebiet um den Newski Prospekt oder den Taurischen Garten noch Wohnungen finden, die billiger sind als in den peripheren Großsiedlungen. Jedoch gelten diese Bereiche als hochwertig, hier lassen sich außergewöhnliche Aktivitäten hin-

sichtlich der Sanierung und Modernisierung und eine Konzentration von Wohnungen im Hochpreisniveau feststellen. Das soziale Umfeld gewinnt dabei zunehmend an Bedeutung.

Die Abhängigkeit des elitären Wohnungsmarktes von der politischen Situation zeigt dessen Abkopplung vom "gewöhnlichen" Wohnungsmarkt. Unmittelbar nach der Präsidentenwahl im Juli 1996 wuchs Schätzungen zufolge die Nachfrage nach erstklassigen Wohnungen um 20-30 % an (Nedwishimost Peterburga 1997). Auf den "gewöhnlichen" Wohnungsmarkt wirkte sich die Wahl praktisch nicht aus. Dies deutet darauf hin, daß elitäre Wohnungen zunehmend als Anlageobjekte gekauft werden. In den letzten Jahren konnte ein verstärktes Interesse von Käufern aus anderen Regionen Rußlands, insbesondere jedoch aus Moskau, bemerkt werden. Zunehmend fließt Moskauer Kapital nach St. Petersburg, nicht nur in den elitären Wohnungsmarkt, sondern vor allem in den Bürosektor. St. Petersburg zählt innerhalb Rußlands zu den potentiell perspektivreichen Regionen. Es ist anzunehmen, daß sich im Falle einer tatsächlichen ökonomischen Dynamik die Segregationsprozesse verstärken werden, wenn auch nicht in dem selben Maße wie in Moskau, wo die Zahl der Ausländer wie auch die der neuen russischen Oberschicht ganz andere Dimensionen annimmt.

#### **Statushohes Wohnen und Segregation in Moskau**

##### *Rahmenbedingungen des Wohnungsmarktes*

Bei der Entstehung des privaten Wohnungsmarktes wirken in Moskau im wesentlichen die gleichen Kräfte wie in St. Petersburg und auch die beschriebenen historischen Bedingungen wie die Entstehung und Auflösung der Kommunalki, die räumliche Abfolge der verschiedenen Generationen von

<sup>13</sup> Nedwishimost Peterburga 1997 und 1998, eigene Recherchen

<sup>14</sup> Nedwishimost Peterburga 1997 und 1998, Informationen von Wladimir Witaljewitsch Shukowski, KUGI (= Komitee zur Verwaltung des städtischen Vermögens), Nils Kalle, Atlantic Oncor Int., eigene Recherchen

Wohnbauprogrammen vom Zentrum zur Peripherie treffen zu, weshalb sie hier nicht noch einmal erläutert werden. Hingewiesen werden muß allerdings auf die Sonderrolle Moskaus als Hauptstadt der Sowjetunion. Die zahlenmäßig und anteilig weitaus größere gesellschaftliche Elite separierte sich stärker, so daß man von einer echten Segregation der statushohen Bevölkerung sprechen kann (z. B. HAMILTON 1993, FRENCH 1995). Anfang 1997 stellt sich die Einkommensverteilung in der Moskauer Bevölkerung wie folgt dar: Das unterste Einkommensfünftel macht 57 % der Bevölkerung aus, das oberste Einkommensfünftel 5,7 % (LEE u. a. 1997<sup>15</sup>). Die Nachfragestruktur auf dem privaten Wohnungsmarkt ist durch die kleine Gruppe der "neuen Russen" geprägt, weswegen das Preisniveau nicht nur deutlich über dem Vorhaltenspreis eines großen Teil der Bevölkerung liegt, sondern auch deutlich über ihrem verfügbaren Einkommen. Die Nachfrage in diesem Marktsegment übersteigt das Angebot deutlich, es handelt sich also um einen Anbietermarkt. Die auf dem Mietmarkt im Vergleich zum Kaufmarkt höheren Preise weisen darauf hin, daß hier Ausländer zusätzlich zur autochthonen Oberschicht einen wichtigen Teil der Kundenschaft stellen, der zudem meist kurzfristig eine gute Wohnung benötigt, wodurch die Nachfrage in diesem Segment weiter angeheizt wird. Der relative Einfluß ist aber nicht so groß wie in

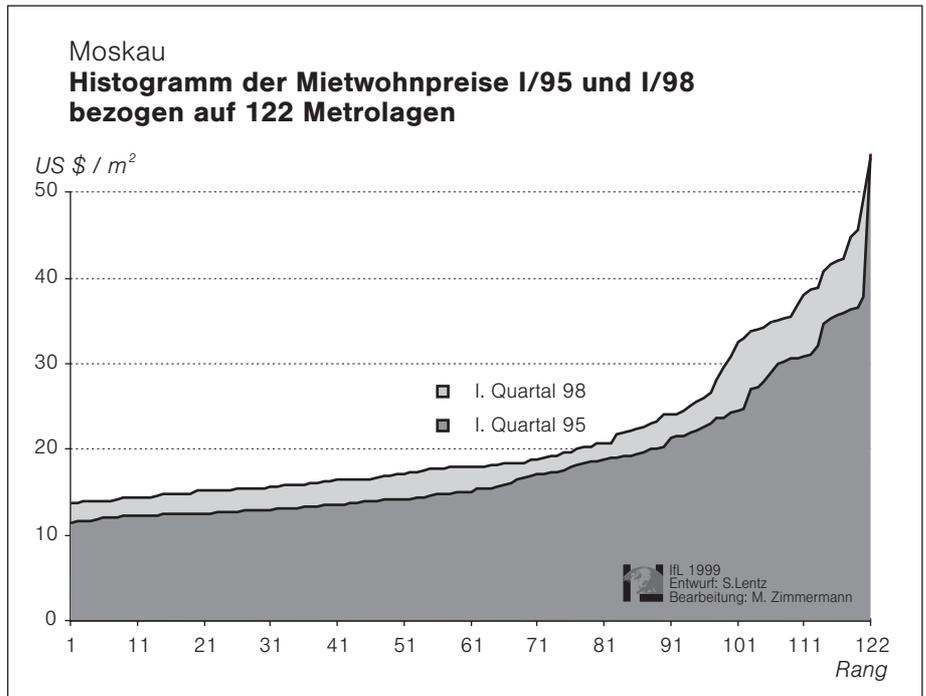


Abb. 2: Moskau – Histogramm der Mietwohnpreise im 1. Quartal 1995 und im 1. Quartal 1998 bezogen auf 122 Metrolagen

Quelle: eigene Berechnungen nach Mietwohnungsdatensatz 1/98

St. Petersburg, da die neue russische Oberschicht in der Hauptstadt weitaus stärker vertreten ist.

#### Räumliche Segregation der Oberschicht

Bei der räumlichen Orientierung und Identifizierung von Wohnlagen ist für die Moskauer der Metroanschluß oft wichtiger als das Stadtviertel oder der Raion. Darin drückt sich die große Bedeutung der guten öffentlichen Ver-

kehrsanbindung für den Wohnstandort aus. An dieser Zuordnung und Prägung aus der sozialistischen Zeit hat sich bislang trotz einer Vervielfachung des privaten Pkw-Bestands nichts geändert. Für das 1. Quartal 1995 waren aus einer für das Moskauer Angebot des privaten Wohnungsmarkts repräsentativen Immobiliendatenbank Rohdaten<sup>16</sup> von rund 6 600 Mietangeboten für Wohnungen zur Analyse verfügbar, für das 1. Quartal 1998 waren es etwa 5 500 Mietangebote. Ein Preisstrukturvergleich zeigt mit etwas kleineren Anteilen des billigen Segments und leicht gewachsenen Anteilen der teuren Wohnungen nur leichte Verschiebungen von 1995 bis 1998 (Tab. 2).

Zur räumlichen Analyse wurden die Daten auf 122 Metrolagen nach den Angaben der Bewohner aggregiert<sup>17</sup>. Für die Metrolagen wurden mittlere

	1. Quartal 1995	1. Quartal 1998
verwertbare Datensätze insgesamt	6601,00	5507,00
Durchschnittmietpreis in US\$ je m <sup>2</sup> Nettowohnfläche/Monat (=100)	15,21	19,31
Prozentanteil Wohnungen Preisindex <= 100	70,14	68,70
Prozentanteil Wohnungen Preisindex >100	29,86	31,30
Prozentanteil Wohnungen Preisindex >100-150	20,15	20,45
Prozentanteil Wohnungen Preisindex >150-200	5,02	5,93
Prozentanteil Wohnungen Preisindex >200-300	3,40	3,48
Prozentanteil Wohnungen Preisindex >300	1,25	1,25

Tab. 2: Preis-Kennwerte der Mietwohnungsdatensätze 1. Quartal 1995 und 1. Quartal 1998

Quelle: eigene Berechnungen nach Mietwohnungsdatensatz 1/98

<sup>15</sup> ermittelt aus Daten des Moscow Longitudinal Household Survey

<sup>16</sup> Die Daten lagen anonymisiert und lokal leicht aggregiert vor. Über Zusatzangaben konnten die Wohnungen lokalisiert werden. Bei Plausibilitätsprüfungen mußten überdurchschnittlich häufig Datensätze von teuren oder großen Wohnungen aus dem Zentrum gelöscht werden, weil häufig nicht alle Angaben zu Wohnungen vorhanden waren, was darauf hindeutet, daß des öfteren noch Verhandlungsspielraum in der Mietpreisgestaltung gelassen wird.

<sup>17</sup> Berücksichtigt wurden 122 Metrostationen, wobei solche Metrostationen, an denen sich mehrere Linien kreuzen oder die unmittelbar benachbart liegen, nur einmal berücksichtigt wurden. Die Zuordnung der Metrostationen erfolgt nach Angaben der Anbieter der Wohnungen.

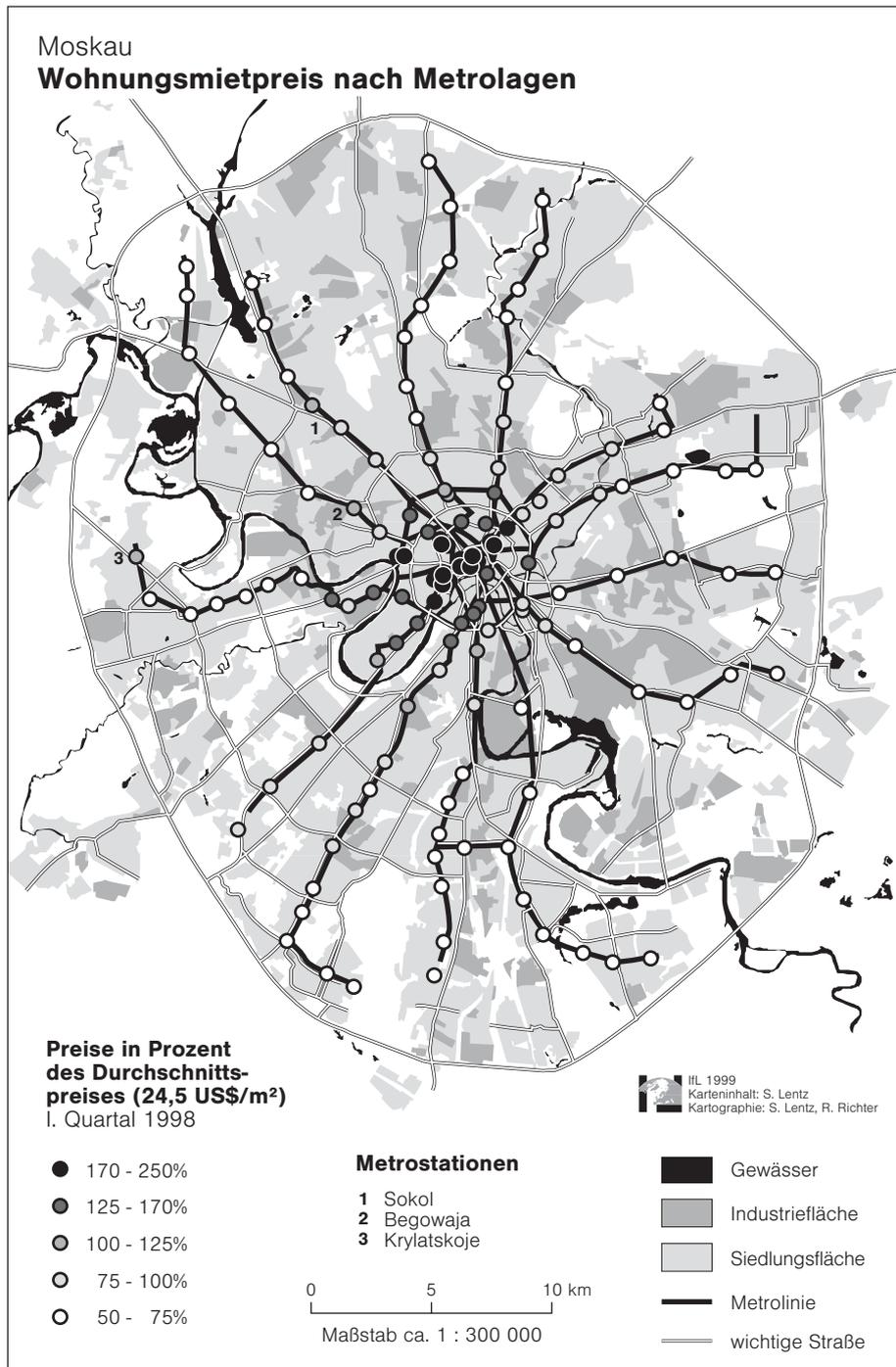


Abb. 3: Moskau – Wohnungsmietpreis nach Metrolagen im 1. Quartal 1998  
Quelle: eigene Berechnungen nach Mietwohnungsdatensatz 1/98

Preise errechnet und als Histogramm der relativen Preise abgebildet (Abb. 2). 1998 befinden sich 77,8 % aller Lagen unter dem Durchschnitt (rund 25 US\$ je m<sup>2</sup>), wobei auffällt, daß die Steigung in diesem Bereich des Histogramms sehr gering ausfällt. Bei den überdurchschnittlichen Werten dagegen treten Sprünge auf, was auf eine ausgeprägte Ungleichverteilung hinweist.

Die beschriebene Preisstruktur der Wohnungen geht einher mit einer räumlichen Ungleichverteilung

(Abb. 3). Bezogen auf die Gesamtstadt ist ein markantes Zentrum-Peripherie-Gefälle zu registrieren, dessen Symmetrie durch leicht höhere Werte in der Westhälfte der Stadt modifiziert wird. Es gibt auch besonders begehrte Wohngebiete, die in mittlerer Distanz zum Zentrum – Sokol und Begowaja im Nordwesten in der Nähe von internationalen Bürozentren – oder sogar an der Peripherie – Krylatskoje im Westen als Wohngebiet mit vergleichsweise gutem Wohnumfeld (Freiflächen, Olympia-Sportanlagen) – das

Gefälle mit überdurchschnittlichen Preisen durchbrechen. Die höchsten Preise werden im Zentrum, d. h. innerhalb des Metro- und erst recht innerhalb des Gartenringes erzielt.

Die weitere Analyse der räumlichen Verteilung konzentriert sich auf Wohnungen im Zentrum, einen Bereich, der über den Gartenring hinaus geht, den Metroring aber noch nicht ganz einschließt (siehe Abb. 4). Dieser Ausschnitt beinhaltet 330 Wohnungen, für die verwertbare Daten aus dem Quartal 1/98 vorlagen. Gegenüber dem oben für St. Petersburg beschriebenen Ansatz zur Identifikation des elitären Wohnens wurde ein etwas anderer Weg gewählt. Ausgangspunkt war folgende Erfahrung<sup>18</sup>: Außer den Bevölkerungsteilen, die ihren Lebensmittelpunkt in einer großen teuren Wohnung innerhalb Moskaus haben, gibt es eine wachsende Anzahl von Hochpreis-Zweitwohnsitzen in der Stadt. Sie gehen zurück auf eine Suburbanisierung sehr wohlhabender Bevölkerungsteile im näheren und weiteren Umland der Hauptstadt, oft in Form von großzügigen Familienwohnsitzen, die nicht mehr mit den ehemaligen Datschas zu vergleichen sind (SIMAGIN 1997, BRADE/NEFIJODOWA 1998). Diesen Häusern steht häufig eine Stadtwohnung gegenüber, in der Familienmitglieder – meist der Vater, aber auch schulpflichtige Kinder – unter der Woche oder bei Anlässen, die die zeitraubende Fahrt zum Wohnhaus nicht mehr zulassen (z. B. kulturelle Abendveranstaltungen, Konzert- und Theaterbesuche, aber auch schulische Verpflichtungen und Arbeitsbelastung), zeitweilig wohnen. Diese Wohnungen liegen in der Regel im Zentrum Moskaus, meist in völlig renovierten oder aufwendig rekonstruierten Gebäuden und sind sehr gut ausgestattet. Sie sind allerdings von sehr unterschiedlicher Größe, so daß über eine Mindestfläche oder Mindestzimmerzahl keine generelle Aussage gemacht werden kann. Deshalb wurde hier zur Definition "elitären Wohnens" der Quadratmeter-Miet- bzw. Kaufpreis gewählt. Die Quadratmeterpreise der einzelnen Wohnungen wurden als Wert in einem Geographischen Informationssystem ausgewertet und

<sup>18</sup> nach Gesprächen mit Immobilienmaklern im Sommer 1996

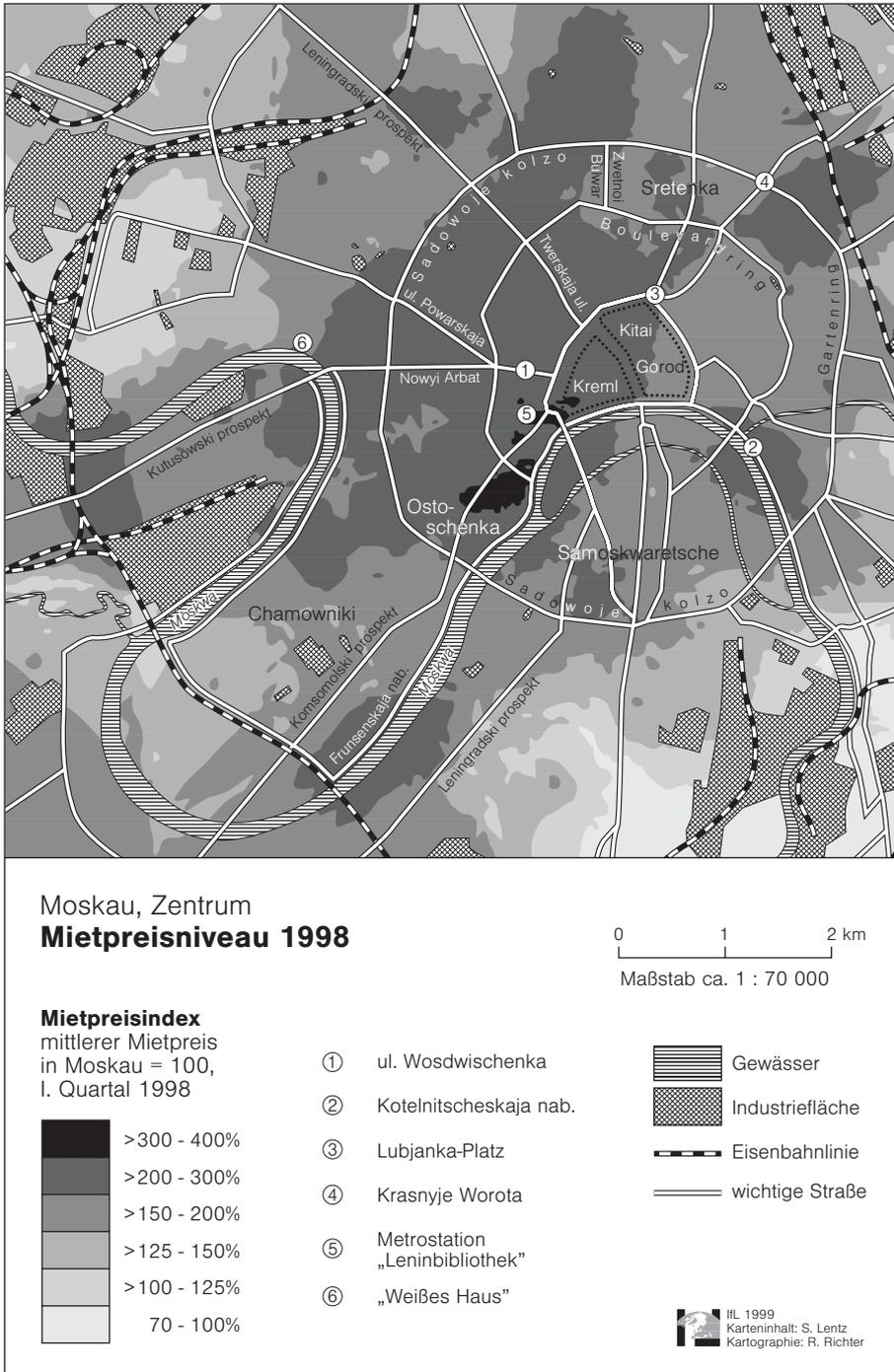


Abb. 4: Moskau – Mietpreisniveau im Zentrum im 1. Quartal 1998

durch Interpolation zu einem räumlichen Pseudokontinuum des Mietpreises zusammengefügt. Es entsteht eine virtuelle „Preisoberfläche“, die korrektere räumliche Aussagen zuläßt als die Aggregation auf dem Niveau der Metrolagen. Gleichzeitig werden durch die Interpolation Areale gebildet, die unabhängig von den üblicherweise verwendeten Verwaltungsgebieten sind und modellhaft die räumliche Entwicklung von unterschiedlichen Preisregionen nachvollziehbar machen.

Die Gesamtverteilung der Wohnungen im Zentrum richtet sich zunächst

vor allem nach den Bürofunktionen, die in der City angesiedelt sind. So findet man keine Wohnungen im Kreml, auch nicht in den unmittelbar benachbarten Bürozonon von Kitai Gorod und nördlich davon, am ehemaligen KGB-Hauptquartier Lubjanka bis zum Boulevardring (Raion Meschtschanskoje), sowie in den Ministerienblocks im Bereich der alten Universität, um die Leninbibliothek und an der ul. Wosdwischenka. Ferner finden sich keine Wohnnutzungen um das Weiße Haus und in Richtung des Handelskomplexes „Meshdunarodnyj torgowyj

zentr“. Auch in größeren Teilen von Samoskwaretsche sind aufgrund der größeren Ausdehnung von Büroflächen Wohnungen selten. Die räumliche Verteilung der teuren Wohnungen (Abb. 4) zeigt mehrere Spitzenregionen, die miteinander verbunden sind. Sie lehnen sich eng an die „Zentren der Macht“ wie den Kreml und die Ministerien, an die wichtigsten Geschäftsstraßen wie die Twerskaja uliza (vgl. RUDOLPH 1997), den Neuen und den Alten Arbat und an die neuen Bürozentren in Stadtteilen mit gut restaurierter historischer Bausubstanz wie Sretenka und Samoskwaretsche (LENTZ 1997, S. 114, 116f) an. Innerhalb des Gartenrings liegen die Preise weit über dem Durchschnitt der Gesamtstadt. Auf diesem hohen Niveau kann man eine Zweiteilung erkennen: in der westlichen Hälfte werden flächenhaft die höchsten Preise erreicht. Eine massive Konzentration von Hochpreiswohnungen fällt westlich des Kreml in den Stadtteilen Ostoschenka, um die beiden Arbats sowie um die uliza Powarskaja auf. Sie läßt sich durch mehrere Faktoren erklären: Es handelt sich um einen Bereich mit traditionell sehr gehobener Bausubstanz. Hier sind besonders viele Gebäude aus dem Ende des 19. Jahrhunderts sowohl im russischen „Stil modern“ als auch in klassizistischer Architektur erhalten. Viele von ihnen werden heute als Botschaften genutzt, was die Lage an sich aufwertet und durch das Wachpersonal für die Botschaften zusätzliche Sicherheit bietet. Für das Stadtviertel Ostoschenka liegt ein Sanierungsplan vor, der großenteils aufwendige, historisierende Rekonstruktion vorsieht (Akademie der Künste Berlin 1995, S. 40-45). Diese Sanierung zieht Gentrification als Prozeß nach sich (GDANIEC 1997). Verstärkend auf das Preisniveau wirken die stalinzeitlichen repräsentativ-Wohngebäude an der Frunse-Uferstraße. Der so umschriebene Bereich der Innenstadt ist bis heute als einziges geschlossenes und großflächiges Hochpreisareal ausgebildet. An mehreren Seiten zeigt er deutlich ausgebildete physische Grenzlinien, z. B. an der Moskwa, an den breiten Straßen in Richtung Kreml oder am Gartenring. Außerdem fällt auf, daß er nur nach Norden an ein anderes Stadtgebiet mit Wohnfunktion grenzt, das ebenfalls, wenn auch noch nicht so



Foto 4: Moskau – Kutusowski-Prospekt

Der Kutusowski-Prospekt war auch in der sowjetischen Zeit Adresse von Angehörigen der Nomenklatura und von Ausländern. Die repräsentativen und qualitativ hochwertigen Wohnungen aus der Stalinzeit gehören auch heute zu den teuersten auf dem Markt.

homogen entwickelt, zu den Hochpreisregionen der Stadt zu rechnen ist. Dieser Stadtteil erfüllt daher die äußeren Kriterien für eine Segregation.

Der Bereich setzt sich bei leicht niedrigerem Preisniveau fort in Richtung Weißes Haus sowie über den westlichen Boulevardring bis hin zum Zwetnoi Bulwar. Entlang dieser ehemaligen Prachtstraße ist der Status des Wohnumfelds in den letzten Jahren gestiegen, da viele ehemals herrschaftliche Wohnungen durch Entmietung der Kommunalki und aufwendige Restaurierungsarbeiten wieder auf den

Markt gebracht wurden. Damit präsentieren sich die neuen statushohen Wohnlagen in räumlicher Kontinuität mit vorrevolutionären Mustern, sofern die Wohnfunktion aus den besten Lagen von vor 1917 nicht inzwischen weitgehend verdrängt ist, wie das Beispiel Kitai Gorod zeigt. Der damit verbundene Umschichtungsprozeß von Bevölkerung (GDANIEC 1997, S. 383f.) verläuft zwar entsprechend den neuen Marktmechanismen, wird aber durch Maßnahmen der Stadtplanung aktiv gefördert (BATER u. a. 1998, S. 3, 9), da unter anderem auch Büros und andere

gewerbliche Nutzungen in ehemaligen Wohnungen erlaubt werden. Dieser Prozeß hat allerdings bereits in den 70er und 80er Jahren mit der Rekonstruktion des historischen Zentrum von Moskau begonnen, in dessen Folge die Wohnbevölkerung in großer Zahl in die Außenbezirke umgesiedelt wurde, während für die Eliten der Breschnewzeit qualitativ gute Wohngebäude im Zentrum errichtet wurden (TRUSCHTSCHENKO 1995, S. 79f.). Die Homogenität des Zentrums äußert sich unter anderem darin, daß nur noch 2,7 % der untersuchten Wohnungen innerhalb des Gartenrings unterdurchschnittliche Preise aufweisen. Diese liegen sämtlich im Ost- oder Südostsektor. Die Zone überdurchschnittlicher Preise zieht sich dagegen weit in Richtung Westen (Kutusowski-Prospekt) und Südwesten (Chamowniki). Ein weiteres flächenhaftes Vorkommen gibt es um die Nordwestachse der Twerskaja-Straße, außerdem einzelne inselhaften Preisspitzen, z. B. um die amerikanische Botschaft. In der Osthälfte des Zentrums liegt das Preisniveau zwar tiefer, aber immer noch deutlich über dem Stadtdurchschnitt. Preisspitzen zeigen sich hier inselhaft um die Krasnyje Worota, nördlich der Jausa und entlang dem Moskwaufer. Sie sind überwiegend mit gut restaurierten stalinzeitlichen Wohnungen verbunden.

Auch die bevorzugten Standorte der sowjetischen Epoche haben nichts von ihrer Attraktivität eingebüßt. So zählt die Lage an der Moskwa, oft in einem repräsentativen Gebäude der 30er oder auch der 50er Jahre, zu den teuersten. Dieser Typ wird ebenso durch die nicht mehr auf der Karte abgebildeten isolierten Hochpreislagen am Kutusowski-Prospekt und am Lomonosowski-Prospekt vertreten. Sie zeigen explizit, daß sehr gute Wohnlagen, ein Wohnumfeld, das durch mehrere benachbarte elitäre Wohngebäude bereits in der Sowjetzeit ausgebildet wurde, heute noch sehr geschätzt werden. Das beruht zum einen auf der guten Ausstattung der Wohnungen und der sehr guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, zum anderen aber auch zunehmend auf der Möglichkeit, unter Seinesgleichen zu wohnen, wie die Si-



Foto 5: Moskau – Stalinzeitliches und neues Wohnhaus an der Moskwa  
Die traditionellen Standorte elitären Wohnens – hier an der Moskwa, in unmittelbarer Nähe des Comecon-/RGW-Gebäudes und des Weißen Hauses – werden auch heute noch sehr geschätzt, wie der Neubau von Apartmenthäusern zeigt.

Foto: LENTZ 1997

<sup>19</sup> Vortrag von J. G. WESCHNINSKI gehalten im Institut prirodnowo i kulturnowo nasledija Akademii NAUK am 13.03.1997

cherheitseinrichtungen um solche Wohnblocks demonstrieren. Ein ideologischer Bruch, wie er bezüglich der Wertschätzung von sowjetisch geprägten Plätzen und Orten in der Stadt gelegentlich von intellektueller Seite in Moskau postuliert wird<sup>19</sup>, findet bei den Präferenzen der Wohnstandorte

hen Wohnens haben sich nicht neu gebildet, statt dessen ist im wesentlichen eine historische Kontinuität mit vorrevolutionären und auch sowjetischen Wurzeln festzustellen. Eine Ursache für diese offensichtliche Beständigkeit historischer Strukturen liegt in der Konservierung der städtebaulichen Grundmuster und architektonischen

die neuen Abschottungstendenzen nur im Zentrum und im suburbanen Stadtumland zu beobachten sind. Die typischen sektoralen Muster sozioökonomischer Segregation sind dagegen bereits durch Achsenentwicklungen in sowjetischer Zeit vorgezeichnet worden und bleiben derzeit erhalten.

Aus historischer Perspektive läßt sich erklären, daß die Nachfrage des Hochpreissegments auf das Zentrum konzentriert ist: beiden Städten fehlen die Oberschicht-Wohnviertel außerhalb der Innenstadt, die es in vielen westeuropäischen Städten gibt. Nur ganz vereinzelt findet man auch in mittlerer Distanz vom Zentrum neue Cottage-Siedlungen und elitäre Wohnanlagen (s. Foto 6), da nur noch wenige Areale für derart flächenextensive Bauweise vorhanden sind. In sowjetischer Zeit gab es zwar auch bevorzugte Viertel im Außenbereich der Städte, aber diese Quartiere genügen den gewachsenen Ansprüchen der neuen Reichen selten.

Die räumliche Konzentration der elitären Wohnungen auf die Stadtmitte erinnert zunächst einmal an das vorindustrielle Stadtstrukturmodell von SJOBERG (1965, S. 95), in dem der Wohnstandort in der Nähe des politischen Machtschwerpunktes den höchsten Rang einnimmt, dann aber auch an den "reverse" *Burgess type* südamerikanischer Stadtstrukturmodelle oder genereller: an Stadtstrukturmodelle vieler Entwicklungsländer. Zugleich kann man aber Parallelen zur Gentrification des Zentrums mitteleuropäischer oder nordamerikanischer Städte ziehen. Hierin bestätigen sich die Segregations- und Polarisierungstendenzen, die mit dem wirtschaftlichen und sozialen Wandel zu den charakteristischen Stadtstrukturen von postindustriellen global-cities verbunden sind (z. B. SASSEN 1991). Dafür sprechen ebenso die in Moskau gegenüber St. Petersburg räumlich ausgeprägteren und geschlosseneren Areale der preislichen Aufwertung, da in der Hauptstadt die Anpassung an die neue Funktionen in einer global vernetzten Wirtschaft weiter fortgeschritten ist (GRITSAI 1997). Dabei bekommt das Stadtzentrum zunehmend einen sozioökonomisch homogenen Charakter, da es sich nicht nur um einen Zuzug von Oberschichtbevölkerung handelt, sondern gleichzeitig weniger wohlhabende Bewoh-



Foto 6: Moskau – Wohnanlage am Setun  
Neue elitäre Wohnungen in Wohnkomplexen mit fast vollständiger Infrastruktur, wie Läden, Kindergärten, Einzelhandel, Wäschereien u.a.m. befinden sich häufig außerhalb der Innenstadt, wie hier im Tal des Baches Setun in einem Grünzug im Südwesten Moskaus zwischen Siegespark (Park Pobedy) und Universität, der jahrzehntelang von Bebauung freigehalten worden war. Diese Wohnungen sind allerdings wegen der großen Entfernung zur Stadt und gleichzeitig hohen Preise nicht so beliebt wie die Innenstadtlagen. Die Leerstände sind derzeit groß.  
Foto: LENTZ 1997

der neuen Russen und der Ausländer jedenfalls nicht statt.

#### Zusammenfassung

In Moskau und St. Petersburg findet eine Segregation der neuen russischen Oberschicht statt. Die in beiden Städten identifizierten Zonen des statusho-

Substanz, so daß die Absonderung der neuen Reichen als unmittelbar Resultierende der verfügbaren Bausubstanz und ihrer Qualität zu betrachten ist. Die flächenhafte Homogenität des Massenwohnungsbaus außerhalb der historischen Zentren führt dazu, daß



Foto 7: Moskau – Rekonstruiertes Bürogebäude am Puschkin-Platz  
Zu den teuersten Wohnlagen in Moskau gehören die Hauptgeschäftsstraße Twerskaja uliza und der Boulevardring, die sich am Puschkinplatz kreuzen. In unmittelbarer Nähe zu den 1a-Geschäfts- und Bürolagen findet man bereits die Wohnstandorte der neuen Reichen.  
Foto: LENTZ 1997

ner (meist an den Stadtrand) umsiedeln oder umgesiedelt werden.

Zweifelsohne sind es die neuen Bewohner der Stadtzentren, die das Wohnen in der schützenswerten historischen Bausubstanz finanzieren können und so ein wichtiges kulturelles Element der Städte erhalten, aber dieser Prozeß bedeutet auch einen sozialen Abstieg und eine Verdrängung großer Bevölkerungsteile sowie eine Separierung der neuen Eliten, die unter den marktwirtschaftlichen Bedingungen als normal und selbstverständlich angesehen wird. Nimmt man die ökonomische Spezialisierung der Stadtzentren und die zunehmenden Segregationstendenzen in der Bevölkerung als Indiz für eine künftige Entwicklung, so steht zu befürchten, daß die Zentren der beiden Städte immer mehr Orte für einige Wohlhabende und immer weniger Mitte der Stadt für alle Bürger werden.

### Literatur

- Akademie der Künste, Berlin (1995): Baustelle Moskau/Strojka Moskva – Aktuelle Tendenzen Moskauker Architektur. Berlin
- BATER, J. H., W. N. AMELIN u. A. A. DEGTJAREW (BATER, J. H., W. N. AMELIN u. A. A. DEGTJAREV) (1998): Market Reform and the Central City: Moscow Revisited. In: Post-Soviet Geography and Economics, Vol. 34, S. 1-18
- BONNEVILLE, M. (1996): Real-estate in Russia from Socialism to the Market economy: the case of St. Petersburg. In: European Planning studies, 5/1996, S. 513-526.
- BRADE, I. (1994): Sankt Petersburg – Bedeutungswandel und Entwicklungsperspektiven einer osteuropäischen Metropole. In: Europa Regional, 1/1994, S. 1-13.
- BRADE, I. u. M. SCHULZE (1997): Rußland aktuell. Leipzig. (=Daten-Fakten-Literatur, Heft 4).
- BRADE, I. u. T. NEFJODOVA (BRADE, I. u. T. NEFJODOVA) (1998): Entwicklungstendenzen und Perspektiven der Stadt-Umland-Prozesse in Russland. In: Europa Regional, H. 4/1998, S. 23-34.
- CHALIN, D. (HALIN, D.) (1995): Elitnoje Shiljo Sankt-Peterburga (Statusshohes Wohnen in St. Petersburg). In: Ekonomika i Shisn, 23.06.1995, S. 39.
- EHLERS, E. (Hrsg.) (1992): Modelling the City. Cross Cultural Perspectives. – Colloquium Geographicum 22. Bonn.
- FRENCH, R. A. (1995): Plans, pragmatism and people - The legacy of Soviet planning for today's cities. London.
- GDANIEC, C. (1997): Reconstruction in Moscow's historic centre: conservation, planning and finance strategies – the example of the Ostozhenka district. In: GeoJournal 42, S. 377-384.
- GRITSAI, O. (1997): The economic restructuring of Moscow in the international context. In: GeoJournal 42, S. 341-347
- HAMILTON, E. L. (1993): Social areas under state socialism: The example of Moscow. Ann Arbor.
- ITOGI, Ausgabe vom 12.05.1998, S. 54f.
- KRAFT, H., W. WOLKOW, J. FELKER u. H. SCHIFFNER (1997): Immobilienbewertung Russische Föderation. Bd. I-III. Berlin.
- LEE, L. u. R. STRUYK (1996): Residential mobility in Moscow during the transition. In: International Journal of Urban and Regional Research, Vol. 4/20, S. 656-670.
- LEE, L., K. PETROWA M. SHAPIRO u. R. STRUYK (1997): Housing Maintenance and Management. - Restructuring Russia's Housing Sector: 1991-1997. Washington D.C.
- LENTZ, S. (1997): Cityentwicklung in Moskau – zwischen Transformation und Globalisierung. In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie, 41. Jg., S. 110-122.
- Leontewski zentr (Leontevski zentr (Meshdunarodny zentr sozialno-ekonomitscheskich issledowani "Leontewski zentr") (1995): Sozialnyje problemy i sozialnaja politika w Sankt-Peterburge. (Soziale Probleme und Sozialpolitik in St. Petersburg). St. Petersburg.
- LIMONOW, L. E. (LIMONOV, L. E.) (1997): Problemy stanowlenija i regulirowanija rynkow gorodskoi nedwishimosti. (Probleme der Entstehung und Regulierung der städtischen Immobilienmärkte). St. Petersburg.
- MACHROWSKAJA, A. W. (MAHROVSKAJA, A. V.) (1986): Rekonstrukzija starych shilych raionow krupnych gorodow. (Rekonstruktion alter Wohnviertel in großen Städten). Leningrad.
- MATTHEWS, M. (1979): Social Dimensions in Soviet Urban Housing. In: HAMILTON/FRENCH (Eds.): The Socialist City. Spatial Structure and Urban Policy. Chichester u. a., S. 105-118.
- Nedwishimost Peterburga (Nedvizimost' Peterburga) (1997): Nedwishimost Peterburga '97 – informazionno-analititscheski jeshegodnik. (Die Petersburger Immobilie '97 – analytisches Jahrbuch). St. Petersburg.
- Nedwishimost Peterburga (Nedvizimost' Peterburga) (1998): Nedwishimost Peterburga '98 – informazionno-analititscheski jeshegodnik. (Die Petersburger Immobilie '98 – analytisches Jahrbuch). St. Petersburg.
- PANOWA, L. (PANOVA, L.) (1994): Urowen shisni naselenija Peterburga. (Lebensniveau der Petersburger Bevölkerung). In: Blagotworitelny fond "Notschleshka" (Hrsg.) (1994): Peterburg natschala 90-ch: besunny, choldny, shestoki. (St. Petersburg Anfang der 90er Jahre: wahn-sinnig, kalt, grausam). St. Petersburg.
- PROTASSENKO, T. (1997): Dynamics of the Standard of Living in St. Petersburg During Five Years of Economic Reform. In: International Journal of Urban and Regional Research, 3/1997, S. 445-453.
- RUDDOLPH, R. (1997): Citybildung in Moskau – Prozesse der funktionalen Differenzierung. In: Europa Regional, 5. Jg., S. 29-37.
- SASSEN, S. (1991): The Global City: New York, London and Tokyo. Princeton NJ.
- SIMAGIN, J. A. (1997): Sowremenny etap suburbanisazii w Moskowskom stolitschnom regione. Moskau.
- SJOBERG, G. (1965): The preindustrial city. Past and present. New York.
- SMITH, D. M. (1989): Urban Inequality under Socialism. Case Studies from Eastern Europe and the Soviet Union. Cambridge u. a.
- TRUSCHTSCHENKO, O. J. (TRUSCENKO, O. E.) (1995): Prestish Zentra. Gorodskaja sozialnaja segregazija w Moskwe. Moskau.
- WENDINA, O. u. I. BRADE (VENDINA, O. u. I. BRADE) (1996): Der Immobilienmarkt in Moskau – Grundtendenzen der 90er Jahre. In: Europa Regional 2/96, S. 17-28.
- ZIMMERMANN, C. (1996): Die Zeit der Metropolen. Frankfurt am Main.

### Autoren:

Dr. SEBASTIAN LENTZ,  
Universität Mannheim,  
Geographisches Institut,  
68131 Mannheim.

ROBERT RUDOLPH,  
Institut für Länderkunde,  
Abteilung Regionale Geographie  
Europas,  
Schongauerstr. 9,  
04329 Leipzig.