

1.9 Immobilienmarkt und -recht

Die russische Baubranche boomt seit Jahren. Das Wachstum der Bauindustrie beträgt jährlich ca. 15%. Allein in der Hauptstadt arbeiten am Bau mehr Menschen als in ganz Deutschland – es wird buchstäblich an allen Ecken gebaut; 5.000.000 m² allein jährlich in Moskau. Moskau ist dabei wie fast in allen Bereichen führend, aber auch Regionen wie Moskauer Oblast, Ural und Wolgaregionen, St. Petersburg und Leningrader Gebiet, Krasnodar und Rostov ziehen nach.

Der Bedarf an Wohn-, Büro- und Industrieimmobilien ist enorm. Große Ölfirmen und Banken brauchen moderne Büros, wohlhabende Bürger moderne Wohnungen, Städte moderne Einkaufszentren und Supermärkte. Entsprechend sind die Preise. In Moskau kann man die Wohnungs- und Büropreise nur noch als astronomisch bezeichnen. Die Anzahl der modernen Handelsflächen in Moskau wuchs seit 1993 um das 200-fache. Dennoch entfallen z.B. in Paris rund 400 m² und in Moskau weiter nur knapp über 100 m² Einkaufsfläche auf einen Einwohner. Während in New York rund 42 Mio. m² und in London 28 Mio. m² moderne Büroflächen vermietet werden, liegt Moskau mit rund 3 Mio. m² deutlich darunter.

Der Nachholbedarf auf dem Wohnungsmarkt ist nicht geringer als der bei gewerblichen Immobilien. Die **Bausubstanz** ist ausgelaugt, jeder Russe träumt von einer besseren, größeren Wohnung. Allein in Moskau müsste offiziellen Angaben zufolge jedes siebte Haus abgerissen werden. Präsident Vladimir Putin hat deshalb die Verbesserung der Wohnqualität zur nationalen Aufgabe erklärt.

Der **Preis pro m²** für eine Luxuswohnung im Stadtzentrum fängt bei 15.000 Dollar an. Es gibt aber kein Limit nach oben. Die Preise stiegen bis 2007 kontinuierlich weiter – zwischen 2005 und 2006

durchschnittlich um 88%, und im Jahre 2006 um 7% monatlich. Der Moskauer Wohnraum gehört immer noch zu den teuersten weltweit. Deswegen entscheiden sich viele Moskauer für eine Immobilie im Umland. Allerdings ziehen die Preise auch im Moskauer Oblast kräftig an. Hier gilt ein einfaches Prinzip – je näher zur Hauptstadt desto teurer. So kostet z.B. ein m² im Ort Balaschicha (etwa 20 km Entfernung) bis zu 2.750 Dollar.

Das groß angekündigte Regierungsprogramm „**Erschwingliches Wohnen**“, das vor allem junge Familien mit günstigen Hypotheken zu Eigentum verhelfen soll, ist in Wirklichkeit nur für Besserverdiener ein attraktives Instrument – für die breiten Bevölkerungsschichten ist das „erschwingliche Wohnen“ doch unerschwinglich. Denn die Hypothekenzinsen sind immer noch zu hoch - zwischen 11% und 15%.

Während einige Experten von einer „Überhitzung des Marktes“ sprechen und vor einem Preissturz warnen, gehen andere davon aus, dass die eigentliche Bauentwicklung erst beginnt. Im Frühjahr 2007 fielen die Preise um 5%. Doch das ist kein Trendwechsel. Laut einer Befragung sind 70% der Moskauer fest davon überzeugt, dass die Wohnungspreise kontinuierlich steigen werden, und 30% der Moskauer wollen in der nahe liegenden Zukunft eine Wohnung kaufen. 96% halten Immobilienkauf in der Hauptstadt für die beste Kapitalanlage.

Bei einer **Büroimmobilie** stellt sich natürlich die Frage nach dem Standort. So hat z.B. die Nähe einer Metrostation eine beinahe existenzielle Bedeutung, weil Moskau unter permanenten Staus leidet (siehe auch Straßenverkehr). Auch sollten genug Parkplätze für Büroimmobilien zur Verfügung stehen, da ebenfalls im gesamten Zentralbereich Moskaus ein Parkplatzmangel herrscht. „Die Mieten für Büroräume in guten Lagen sind auf ein sehr hohes

Niveau gestiegen. Mittlerweile werden Mieten von 800 oder mehr Dollar pro m² im Jahr für gute Büroflächen bezahlt. Trotzdem ist es schwierig, moderne Büroflächen nach westlichem Standard zu bekommen, da die Nachfrage deutlich höher ist als das Angebot. Auch muss man darauf achten, dass es in Russland üblich ist, die Büroflächen „**shall & core**“ zu vermieten. Dies bedeutet, dass nachher der Mieter den Ausbau der Büroimmobilie übernimmt. So ist es notwendig, eine ausreichende Mietdauer der Büroimmobilie einzuplanen, um diese Kosten entsprechend langfristig investiert zu haben“, gibt Helge Maerholz von der Hammer AG zu bedenken. Das Tochterunternehmen der Hammer AG, „Hammer International“ in Moskau, betreut den gesamten Prozess der Immobilienentwicklung.

Immobilienwerb

Die Zeiten, in denen Ausländer keine Immobilien und Grundstücke in Russland erwerben und besitzen konnten, sind vorbei. Das neue russische Bodengesetzbuch vom 25. Oktober 2001 erlaubt auch den ausländischen natürlichen und juristischen Personen Eigentum an Immobilien in Russland zu erwerben.

„Grundsätzlich kann ein Ausländer ein Grundstück oder Immobilien erwerben. Sowohl das Pachten wie auch das Kaufen verschafft rechtliche Sicherheit. **Pachtverträge** werden normalerweise auf 49 Jahre abgeschlossen oder auf 2x 49 Jahre. Normalerweise wird von den westlich geprägten Käufern das Eigentum bevorzugt.

7.7 Geschäftessen und Wodkarunden. „Na Zdrowje“ kommt nicht aus dem Russischen!

Wenn ich mich in meinen Seminaren dem Thema Wodka nähere, spitzen viele Teilnehmer die Ohren und holen ihre Kugelschreiber heraus, um alles ganz genau zu notieren. Sie interessiert nur eine Frage: Wie vermeide ich diese schrecklichen Wodkagelage? Was soll ich tun, damit die Russen mich nicht unter den Tisch trinken? Der Mythos Wodka lebt also!

„Das ewige Thema trinken in Russland ist in Deutschland völlig negativ besetzt. Vor der deutschen Seite kommt immer sehr schnell das Vorurteil, das ist Saufen, das ist Alkoholismus. Und schon bei der ersten Begegnung kommt dann: Nein, nein, um Gottes willen, ich trinke nicht! Natürlich ist Alkoholismus ein Riesenproblem in Russland. Es wird aber nicht verstanden, dass man als Geschäftsmann mit diesen Menschen, die sich buchstäblich tot saufen, nichts zu tun hat, die wird man auch nie sehen. Das Geschäftsessen hier ist etwas Gediogenes, Kultiviertes. Es ist nichts, wovor man Angst haben müsste. Und es wirkt einfach blöd, wenn man sagt, ich trinke hier nicht mit. Das ist deplaziert und kommt nicht gut an. Ich habe noch nie erlebt, dass mich jemand zum Alkoholgenuss gezwungen hätte. Man kann immer sagen, dass man nicht mehr kann oder will, es ist kein Zwang. Aber es gehört einfach zur Kultur dazu, genauso wie man in China mit Stäbchen isst. Sie würden auch nicht in China zum Geschäftsessen gehen und dann Ihr Besteck aus der Tasche holen“, erklärt Peter Harlaß. Hier kann man nichts mehr hinzufügen.

Im Übrigen gibt es ein paar ganz einfache Regeln, die man bei Wodkatrinken befolgt. Das gehört sozusagen zur Wodkakultur, wie die richtige Temperatur beim Rotwein.

1. Regel Nummer eins: Bleiben Sie einfach bei Wodka. Kein Wein und bloß **kein Bier dazu oder danach**. Das garantiert Kopfschmerzen am nächsten Tag.
2. Regel Nummer zwei: Der Wodka wird **auf ex** getrunken und nicht genippt. Danach sofort ausatmen. Und schnell etwas Deftiges oder Scharf-saures essen.
3. Regel Nummer drei: Trinken Sie im Laufe des Abends viel **Wasser**.
4. Regel Nummer vier: „Was man in Russland unbedingt lernen muss: Beim Trinken und beim Essen **nie alles sofort** aufessen und **austrinken**. Sobald das Glas leer ist, wird sofort nachgeschenkt, in dem Moment, indem der Teller leer ist, wird dazu gelegt. Schon auf diese Weise kann man die Gesamtmenge reduzieren“, rät Alexander Spaak. Also, das Glas halbleer stehen lassen und nicht nachschenken lassen („Danke, ich habe noch!“).
5. Regel Nummer fünf: Trinken Sie nicht zwischendurch, sondern warten Sie auf **Trinksprüche**.

À propos Trinksprüche. Was ist mit den berühmtberüchtigten russischen Trinksprüchen? Es gibt Redewendungen, die aus anderen Sprachen ins Deutsche gekommen sind, in den jeweiligen Sprachen aber nicht bekannt sind oder ganz anders gebraucht werden. So ist es auch mit dem Klassiker „**Na zdrowje!**“ „Die Sache ist nämlich die, dass es diesen Trinkspruch unter Russen gar nicht gibt. Der Ausdruck „Na sdarowje“ ist bei uns in erster Linie die Erwiderung auf ein Danke und bedeutet so etwas wie Gern geschehen und wird außerdem noch verwendet, um jemandem guten Appetit zu wünschen in der Art von „Lass es Dir schmecken“. Geläufige Trink-

sprüche sind bei uns zum Beispiel „Auf unsere Begegnung!“ oder „Auf uns“ oder auch unter Freunden „Los geht’s!“ Mit diesen Worten ist übrigens Jurij Gagarin in den Kosmos geflogen. Man sagt auch „Za wasche sdarowje!“ was übersetzt bedeutet: „Auf Ihre Gesundheit!“

Woher also der Irrtum, der sich nicht nur im mündlichen Deutsch, sondern auch in so manchem Sprachführer niedergeschlagen hat? Auch nach meiner Recherche muss ich bekennen, dass die wahre Herkunft dieses Fehlers immer noch ein Geheimnis bleibt. Die Deutschen sind überzeugt, dass das so heißt, und die Russen lächeln in der Regel freundlich und denken gar nicht daran zu verbessern“, stellt die russische Literaturwissenschaftlerin Maria Zorkaya fest.

Also überlegen Sie lieber **im Vorfeld einen Toast**. Ist Ihnen während Ihres Aufenthalts in Russland etwas Positives aufgefallen? Dann reden Sie einfach darüber. Es wird von Ihnen als Ausländer erwartet, dass Sie etwas Nettes sagen. Die obligatorischen Trinksprüche sind auf die russischen Frauen, auf die deutsch-russische Freundschaft usw. usf. „Ansonsten ist es bei uns gar nicht so wichtig, was gesagt wird, wichtig ist das Anstoßen, und die Hauptsache ist das Trinken“, meint Maria Zorkaya. Übrigens ist die deutsche Sitte sich gegenseitig beim Anstoßen in die Augen zu schauen in Russland nicht bekannt.

Es kann sein, dass die Lektüre dieses Kapitels für Sie ein Zeitverlust war, weil Sie in Russland überhaupt kein Geschäftsessen mit Alkohol, geschweige denn mit Wodka erleben werden. „Ich habe hier mit Leuten zu tun, die ich zum Essen einlade, die auf meine Frage: ‚Was trinken wir denn für einen Wein?‘ sagen: ‚Mittags trinken wir gar nichts‘. Und dann bestellen sie Wasser. Das wird mir

in Deutschland keiner glauben“, berichtet der Kölner Architekt Klaus Müller über seine Erfahrungen mit der neuen Elite.

Eins steht auf jedem Fall fest: Spontane Besäufnisse können sich Geschäftsleute im modernen Russland nicht erlauben.