

Wohnungseigentum? Nicht geschenkt!*

Zur Wohnungsprivatisierung in Russland

Home Ownership? They Can't Give it Away

Privatization of Housing in Russia

Hartmut Häußermann und Ingrid Oswald

Humboldt-Universität, Institut für Sozialwissenschaften, Unter den Linden 6, 10099 Berlin

Zusammenfassung: Im Zuge der Privatisierung des Wohnungswesens in Russland werden die Wohnungen den gegenwärtigen Bewohnern auf Antrag kostenlos als Privateigentum übertragen. Damit verfolgt der Staat zwei Ziele: einerseits will er damit die Unterstützung der Bevölkerung für sein Reformprogramm gewinnen, andererseits will er rasch die mit der staatlichen Wohnungsversorgung verbundenen hohen Kosten auf die Bewohner abwälzen. Verlauf und Konsequenzen dieses Privatisierungsprogramms werden am Beispiel der Stadt St. Petersburg untersucht. Die Zahl der Anträge auf Übertragung der Wohnung ins Privateigentum stieg dort zunächst steil an, ging jedoch seit 1993 wieder zurück. Kaum die Hälfte der Wohnungen ist bisher aus staatlichem Eigentum herausgelöst worden. Die Gründe für diesen Verlauf liegen in geringen materiellen Anreizen, so lange das Wohnen zur Miete mit lebenslangem Wohnrecht und niedrigen Kosten verbunden ist. Außerdem besteht eine anhaltende Rechtsunsicherheit für die private Eigentumsbildung. Eine Besonderheit in St. Petersburg stellen die Zwangswohngemeinschaften (Kommunalkas) dar, die nach der Revolution in die großen innerstädtischen Wohnungen aus der Zarenzeit einquartiert worden waren. Die marktwirtschaftlichen Steuerungsmechanismen, denen die Wohnungsverteilung immer mehr unterworfen ist, führt zu einer Rücknahme der revolutionären Veränderungen in der sozialräumlichen Struktur der russischen Städte.

Die Transformation der Staatswirtschaften in Osteuropa zu Systemen, in denen Marktmechanismen die entscheidende Rolle bei der Allokation von Ressourcen und bei der Verteilung des Reichtums spielen (sollen), hat tiefgreifende Folgen auch für die Wohnungsversorgung. Nach der staatssozialistischen Doktrin sollte die Wohnungsversorgung nicht mehr an das Einkommen gekoppelt sein,

vielmehr wurden Wohnungen als Teil der Infrastruktur betrachtet, die zur Befriedigung der existenziellen Bedürfnisse aller Mitglieder der sozialistischen Gesellschaft vom Staat gegen eine geringe Gebühr bereitgestellt werden müssen. Das Desaster dieser Politik ist bekannt: die Wohnungsnot konnte nie überwunden werden, weil es weder bei der Herstellung noch bei der Verteilung von Wohnraum effiziente Allokationsprozesse gab. Schematismus der Form und niedrige Qualität der Wohnungen waren eine Folge der forcierten Industrialisierung der Bauproduktion, die nur eine geringe Produktivität entwickelte und als großindustrielles System praktisch von niemandem kontrolliert werden konnte (vgl. Hannemann 1996). Eine schlechte Wohnungsversorgung und eine hohe Staatsverschuldung waren das Resultat. Gegenüber der vorsozialistischen Zeit zeichnete sich die Wohnungsversorgung jedoch durch zwei Eigenschaften aus, die die Bewohner durchaus zu schätzen wussten und die nicht unerheblich zur Loyalität gegenüber der Parteiherrschaft beitrugen: einerseits die größere Gleichheit und die geringere soziale Segregation im Wohnbereich, andererseits die Sicherheit, die das Verfassungsrecht auf eine Wohnung gab.

* Dieser Aufsatz fasst einige Ergebnisse des von der Deutschen Forschungsgemeinschaft geförderten Forschungsprojektes ‚Privatisierung der Wohnungsversorgung in Russland – am Beispiel von St. Petersburg‘ zusammen. Es wurde im Jahr 1996 von den Autoren dieses Aufsatzes im Institut für Sozialwissenschaften der Humboldt-Universität zu Berlin in Kooperation mit dem Centre for Independent Social Research (CISR) in St. Petersburg durchgeführt. Die Mitarbeiter am CISR waren Ekaterina Gerasimova und Nikolaj Kornev. Im Rahmen des Projektes wurden neben Experteninterviews mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung, Immobilienmaklern und Journalisten 40 teilstandardisierte Interviews mit Bewohnern von vier Häusern in St. Petersburg geführt. Es handelte sich dabei um je ein Haus in gutem und schlechtem Zustand in je einem stadtshohen und einem eher einfachen Wohngebiet, um einen kontrastiven Vergleich durchführen zu können. Auszüge aus den Interviews, auf die hier nur verwiesen wird, sind im Endbericht an die DFG wiedergegeben.

Für marktwirtschaftliche Systeme der Wohnungsversorgung ist es typisch, dass sich die Bewohner nach Einkommen, ethnischer Zugehörigkeit und/oder Lebensstilen auf unterschiedliche Stadtbezirke verteilen: je höher der sozio-ökonomische Status, desto besser in der Regel die Wohnung und die Wohngegend (vgl. Friedrichs 1998: 79 ff.). Diese soziale Segregation ergibt sich aus freiwilligen Entscheidungen bei den einen, für die anderen ist sie das Ergebnis von ökonomischen und sozialen Mechanismen, denen gegenüber sie sich machtlos fühlen. Die sozialistischen Regierungen wollten diesen Diskriminierungen ein Ende bereiten, indem sie das Privateigentum am Boden abschafften, die Wohnungsproduktion verstaatlichten und die Verteilung der Wohnungen nach sozialen und politischen Kriterien der staatlichen Administration überließen. Zwar ergab sich dadurch keine egalitäre Wohnungsversorgung, denn Unterschiede nach Lage, Ausstattung und Größe gab es weiterhin; und außerdem wurde die Zuteilung zu einem Mittel des politischen Klientelismus. Dennoch wies die Wohnungsversorgung im Realsozialismus insgesamt weniger soziale Ungleichheit auf als in kapitalistischen Städten (vgl. Smith 1996). Die Miete für eine Wohnung, die nicht gekündigt werden konnte, war nur eine symbolische Gebühr.

Der Kollaps des Staatshaushaltes und die politische Demokratisierung mündeten in einen Umbau der institutionellen Grundordnung der staatssozialistischen Länder, wobei die Privatisierung der großen Industrie im Zentrum steht. Überall wurden jedoch auch die Weichen gestellt für die Entstaatlichung der Wohnungsversorgung, d.h. für die Einführung von Privateigentum und von marktwirtschaftlichen Strukturen (vgl. Häußermann 1996, Wielgohs 1996). Wenn dies – wie zu erwarten ist – zu höheren Wohnkosten, zu geringerer Wohnsicherheit und zu einer Neuverteilung der attraktiven Wohnstandorte führt, wächst die Gefahr, dass diejenigen Bevölkerungsgruppen, deren Position in der Wohnungsversorgung sich wegen niedriger Einkommen verschlechtern muss, der Reformpolitik ihre Unterstützung entziehen. Forcierte Privatisierung und Loyalitätssicherung können also in einen Gegensatz geraten.

In der Russischen Föderation wollte man diesem Dilemma dadurch entkommen, dass man (seit 1992) die staatlichen Wohnungen ohne finanzielle Gegenleistung in das Privateigentum ihrer jeweiligen Bewohner überführt, sie also verschenkt. Die Wohnsicherheit werde dadurch nicht verletzt und der Staat könne die finanziellen Belastungen der Wohnungsverwaltung und die Verantwortung für

die Wohnungsversorgung rasch loswerden, hoffte man – und darüber hinaus sollten die Bewohner an der Auflösung des Staatsvermögens partizipieren. Doch ging diese Rechnung bisher nicht auf: nach einem kurzen Boom Anfang der 90er Jahre ist die Zahl der Privatisierungen inzwischen wieder stark zurückgegangen. Offensichtlich sind die meisten Stadtbewohner nicht besonders begierig auf dieses Geschenk. Warum?

Wir untersuchen diese Fragen am Beispiel von St. Petersburg. Die Situation dort unterscheidet sich nicht prinzipiell von der in anderen Großstädten der Russischen Föderation, es gibt jedoch eine Besonderheit, die eine zweite Frage aufwirft, der wir im folgenden nachgehen wollen: In St. Petersburg war in der Zeit nach der Großen Oktoberrevolution in den umfangreichen Altbauwohnungsbestand ‚das Volk‘ in Form von (Zwangs-)Wohngemeinschaften (‚Kommunalkas‘) einquartiert worden. In den großen luxuriösen Wohnungen in der Innenstadt (vgl. Zimmermann 1996), die für Offiziere und das obere Verwaltungspersonal von Hof und Regierung gebaut worden waren, wurde damals jedes Zimmer mit einer Familie belegt, so dass dort bis zu 20, 30 und mehr Personen in einer Wohnung zusammenlebten. Mit dieser Einweisung der ‚Arbeiter in die Paläste‘, die bereits Friedrich Engels als Sofortmaßnahme nach der Revolution für die Beseitigung der krassen Ungleichheit bei den Wohnbedingungen vorgeschlagen hatte, war auch die sozialräumliche Struktur gleichsam auf den Kopf gestellt worden: Im prestigeträchtigen Zentrum, zuvor dem Adel, hohen Bürokraten und Militärs vorbehalten, wohnten nun die ‚einfachen Leute‘. Unsere Frage ist nun: Wie wirken sich heute die Privatisierung des Wohnungswesens, wie wirken sich die marktwirtschaftlichen Antriebskräfte auf dieses sozialistische Erbe aus? Und umgekehrt ist zu fragen: Welchen Einfluss auf diesen Wandel haben die Institutionen eben der Gesellschaftsordnung, die untergegangen ist und die überwunden werden soll? Solche Fragen stehen soziologisch im Zentrum von ‚institutionalistischen‘ Ansätzen (vgl. Offe 1994, Hall/Taylor 1996).

Institutionen können nämlich nicht auf Knopfdruck umgestellt werden – sie sind im Sinne des soziologischen Neoinstitutionalismus geronnene Routinen, und sie erzeugen Routinen. Die Welt der Institutionen besteht aus „Symbolen, Scripts und Routinen, die die Filter für Interpretationen sowohl der Situation als auch des Selbst darstellen ... Institutionen bieten nicht nur strategisch wertvolle Interpretationen, sondern sie berühren auch die Identitäten, die Selbstbilder und die Präferenzen der Akteure“

(Hall/Taylor 1996: 955). Über die Zeit versteinern solche Erwartungen in Weltanschauungen („world-views“). Damit ist die Unterscheidung zwischen Institutionen und subjektiven Einstellungen weitgehend hinfällig, und dies macht die Vorstellung fragwürdig, man könne institutionellen Wandel in einer Gesellschaft rasch durchsetzen, die für längere Zeit eine andere institutionelle Ordnung aufgebaut und offensiv propagiert hat, die auf völlig anderen Werten und Erwartungen beruht. Die neue institutionelle Ordnung wird dann nicht implementiert, weil ihr die Menschen mental und moralisch nicht folgen bzw. weil die mentalen und moralischen Voraussetzungen für eine neue institutionelle Ordnung (noch) nicht vorhanden sind. Dies trifft in den ehemals sozialistischen Ländern vor allem für die kulturelle Konstruktion dessen zu, was ‚Staat‘ genannt wird. Im Staatssozialismus ein allzuständiger Leviathan, soll er im liberal orientierten postkommunistischen Wandel eher eine Agentur sein, die Kräfte für die Selbstregulierung freisetzt. Aber die Vorstellung, dass sich unter der Decke der politischen Unterdrückung allenthalben ökonomische und gesellschaftliche Dynamiken aufgestaut hätten, die nur ihrer Entfesselung harren, ist ein Missverständnis; zumindest wird dabei die Bedeutung von Institutionen und einer damit eng verbundenen ‚Kultur‘ unterschätzt. Als *kollektive* Institutionen sind sie nicht einfach zu verändern, schon gar nicht durch individuelle Aktionen. Sie sind relativ persistente Bestandteile der historischen Landschaft und bilden einen wesentlichen Faktor dessen, was man ‚historischen Pfad‘ nennt, der eine ‚Pfadabhängigkeit‘ (vgl. Stark 1992) erzeugt. Die organisatorischen Voraussetzungen und die subjektiven Einstellungen, die der Privatisierungsstrategie der russischen Wohnungspolitik Hindernisse in den Weg stellen, sind im Rahmen einer solchen ‚institutionalistischen‘ Perspektive gut zu interpretieren.

Im Folgenden werden wir zunächst die Ziele benennen, die die staatliche Verwaltung mit der Wohnungsprivatisierung verfolgte, und deren Verlauf in St. Petersburg dokumentieren. Anschließend tragen wir die Gründe für den stockenden Privatisierungsprozess zusammen und skizzieren die sozialen und räumlichen Verteilungsmuster, die sich aus dem institutionellen Umbau der Sowjetgesellschaft ergeben.

1. Ziele der Wohnraumprivatisierung in Russland

Der postsozialistische Reformprozess war in allen mittel- und osteuropäischen Staaten dadurch ge-

kennzeichnet, dass die „Wohnungsfrage“ durch Privatisierungsmaßnahmen gelöst werden sollte, da man sich davon ökonomische und politische Entlastung zugleich erhoffte (vgl. Wielgoß 1996). Die von staatlicher und kommunaler Seite ursprünglich verfolgten Ziele können grob in zwei Dimensionen mit unterschiedlichen Zeithorizonten unterteilt werden: in eine eher finanztechnische bzw. ökonomische Dimension einerseits und eine eher politisch-psychologische bzw. gesellschaftspolitische Dimension andererseits.

Von finanztechnisch höchster Dringlichkeit war nach dem Systemwechsel die Hoffnung, den Staatshaushalt durch eine Privatisierung der Kosten auch des Wohnens sanieren zu können. Für die Wohnungsversorgung hieß dies, dass die meritokratischen bzw. bedarfsorientierten Verteilungsprinzipien durch ökonomische ersetzt würden, dass es also keine oder nur noch beschränkt Zuteilung an die Schicht der verdienten Kader oder nach der Warteliste geben würde.

Von der Übergabe der Allokation an Marktmechanismen erhoffte sich die Staatsverwaltung eine höhere Effizienz bei der Wohnungsverteilung und -verwaltung, weil mit der Kostenübertragung eine Kontrolle durch die Nutzer etabliert werden sollte. Durch das Marktsystem sollten Kaufkraft und Niveau der Wohnungsversorgung in ein entsprechendes Verhältnis gebracht werden. Von den Kosten für die Wohnungen, die von den Mietern nicht in privates Eigentum übernommen werden, wollte man sich dadurch befreien, dass kostendeckende Mieten und Betriebskostenabrechnungen eingeführt wurden (vgl. Lee u. a. 1998). Der Energieverbrauch ist nämlich bis heute in weiten Teilen der Russischen Föderation faktisch kostenlos und daher verschwenderisch.

Zweitens ging es bei der Wohnungsprivatisierung darum, den gesamtwirtschaftlichen und politischen Reformprozess zu legitimieren. Dies schien kurz- und mittelfristig durch eine Beteiligung des Volkes am gesellschaftlichen Reichtum erreichbar. Der entstehende Marktkapitalismus sollte durch unmittelbare Wertschöpfung angeheizt werden, die sich u. a. auch durch den Handel mit Wohnungen realisieren lässt. Mit dieser Institutionalisierung neuer Akkumulationsmöglichkeiten ist die Schaffung einer neuen „Mittelklasse“ verbunden. Dies sollte eine legitimatorischen Stütze des Gesamtprojekts der Privatisierung von produktivem Vermögen und der Einführung marktwirtschaftlicher Regulierungen sein.

Mit den Reformmaßnahmen wurde der Spagat zwischen anspruchsvollen und sich zum Teil wider-

Tabelle 1 Eigentümerstruktur im Wohnungswesen in mittels und osteuropäischen Ländern vor der Reform (in % des Wohnungsbestandes)

	Staat	Genossenschaften	Privatbesitz	Sonstige
Russische Föderation (1990)	67	4	26	3
Tschechische Republik (1988)	38	18	41	3
Slowakische Republik (1988)	25	20	53	2
Polen (1990)	35	25	40	
Ungarn (1990)	23	6	71	
Bulgarien (1985)	16	0,5	83,5	

(Quelle: Struyk 1996: 196)

sprechenden Zielen versucht. Einerseits sollte ein wichtiger Lebensbereich der marktförmigen Organisation zugeführt werden, andererseits galt es, die Wohnraumversorgung weiterhin sozial abzusichern bzw. das Recht auf eine Wohnung zu bewahren, um angesichts der in der Transformationsphase zu erwartenden Disproportionalitäten und Krisen diesen Eckpunkt an Stabilität nicht zu gefährden.

Das Problem, dass Wohnraum damit seine Eigenschaft als Sozialgut verlieren kann und nur noch als Wirtschaftsgut betrachtet wird, schien in Russland auf den ersten Blick weniger schwer zu wiegen, da die Privatisierung kostenlos war und somit in diese Art der Wertschöpfung alle einschloss, die eine Wohnung nutzten. Doch um die so erlangten Eigentumstitel auch tatsächlich realisieren, das heißt in Geld umwandeln zu können, musste erst ein Markt entstehen, auf dem Wohnungen getauscht oder verkauft werden können. Voraussetzung dafür ist, dass es eine räumliche Mobilität der Haushalte gibt, denn der Verkauf einer Wohnung ist praktisch nur dann möglich, wenn sie von den Besitzern tatsächlich auch geräumt werden und die neuen Eigentümer die Wohnung auch nutzen können. Eine ausschließliche Orientierung am Zins ist nur bei Neubauten möglich, da die Mieten sonst viel zu niedrig sind.

2. Verlauf der Wohnungsprivatisierung

Von allen sozialistischen Staaten in Europa hatte Russland den höchsten Staatsanteil im Wohnungswesen. Während er am Ende der staatssozialistischen Ära in Ungarn 23, in Polen 35, in Slowakien 25 und in Tschechien 38 Prozent betrug, lag er in der Russischen Föderation bei 67 Prozent. Bei den restlichen 30 Prozent handelte es sich vorwiegend um Eigentum von Genossenschaften (vgl. Andrusz 1992) und um Einzelhäuser auf dem Lande, wo nie ein nennenswerter staatlicher Wohnungsbau statt-

gefunden hatte. Der Staatsanteil an Wohnraum war also vor allem in den Städten konzentriert und lag dort bei ca. 85 bis 90 Prozent.

Die extrem große Bedeutung des Staatssektors in Russland ist mit der forcierten Industrialisierung seit den 20er Jahren zu erklären, die einen massenhaften Neubau von Wohnungen an den industriellen Schwerpunkorten erforderte und vom Staat durchgeführt wurde. Die Neubautätigkeit, die seit den 50er Jahren selbst zunehmend industrialisiert wurde, war in den Städten konzentriert, während man auf dem Land traditionell in Einzelhäusern, die den jeweiligen Familien gehörten, mit geringem Komfort wohnte. Da die Neubauten einen höheren Standard boten, wurden sie in der stürmischen Urbanisierungsphase bis in die 70er Jahre gerne angenommen – auch, weil die Wohnkosten in Russland wie in der gesamten Sowjetunion vor der Reform extrem niedrig und mit einem sehr geringen Teil der Haushaltseinkommen zu bestreiten waren. Im staatlichen Wohnungsbestand in Sowjetrußland wohnte man faktisch kostenlos.

Der Privatisierungsverlauf in St. Petersburg unterscheidet sich von anderen russischen Großstädten nicht prinzipiell (vgl. Andrusz 1993; Trushchenko 1993; Bystrova/Eremicheva 1995; Chernykh 1995; Szelenyi 1996; Struyk 1996). Nach einer Anlaufphase (von Juni an), in der an die Bewohner nur eine begrenzte Wohnfläche pro Person kostenlos abgegeben wurde und für über diesem Limit liegende Fläche bezahlt werden musste (vgl. Struyk/ Kosareva 1994), galt seit Ende 1992 ein Gesetz, das die kostenlose Eigentumsprivatisierung ohne Flächenbegrenzung zuließ. Jede Person, die in einer Wohnung ordnungsgemäß registriert war, also über eine „Propiska“¹ verfügte, konnte nun einen Antrag

¹ Die Propiska, die Registrierung in einer bestimmten Wohnung, war ein sowjetisches Verwaltungs- und Kontrollinstrument, das, wenn auch gelockert, in der postsowjetischen Ära noch administrative Praxis ist. Sie war bzw.

stellen, diese Wohnung ohne finanzielle Gegenleistung in persönliches Eigentum umzuwandeln. Obwohl es sich bei den Wohnungen je nach Zustand, Größe und Lage um unterschiedliche, in jedem Fall aber beachtliche Werte handelt, wurde die Privatisierungswelle zunehmend flacher. Während am Anfang der Privatisierung im Jahr 1992 nur wenige Tausende Wohnungen pro Quartal privatisiert wurden, stieg dieser Wert bis zum 4. Quartal 1993 auf 53.600 an. Ende 1995 war jedoch wieder das Niveau von Anfang 1992 erreicht (vgl. Nedvizhimost' Peterburga 1995: 8).

Die Wohnung war per Gesetz zwar wieder zur Ware geworden, die auf dem Markt getauscht und auch vererbt werden konnte, doch entwickelten sich die Verhältnisse nicht so, wie es nach dem Lehrbuch der Marktwirtschaft und dem Drehbuch der Fall hätte sein müssen, das die amerikanischen Berater des russischen Wohnungsministeriums für die Systemtransformation geschrieben hatten. Die Konturen dieser „Deformationen“ zeichneten sich bereits lange vor der späteren massiven Finanzkrise ab und äußerten sich in einem starken Rückgang der Privatisierungsfälle.

Bis dahin waren immerhin fast die Hälfte aller Wohnungen (41 %) in Privateigentum übergegangen. Vor allem Personen und Familien, die eine abgeschlossene Wohnung alleine bewohnten und die mit dem Zustand dieser Wohnung einigermaßen zufrieden waren, hatten in der ersten Privatisierungsphase zugegriffen. Die Mehrheit der Bevölkerung jedoch verhielt sich abwartend. Zwar liegen keine Zahlen zur regionalen Streuung der Privatisierungsfälle im Stadtgebiet vor, aber nach Expertenaussagen wurde die Privatisierung in dieser ersten Phase häufiger für Altbauwohnungen im Zentrum beantragt, während der Wunsch nach Eigentumsübertragung in den Plattenbauten der Stadterweiterungsgebiete aus kommunistischer Zeit nicht so ausgeprägt zu sein scheint. Die wichtigsten Gründe dafür sollen im folgenden beschrieben werden.

3. Privatisierungshemmnisse

Für den inzwischen langsamen Verlauf der Wohnungsprivatisierung können drei Ursachenkomplexe

ist im Inlandspass eingetragen und berechtigte den Besitzer zum Aufenthalt in der Stadt, zur Arbeitsaufnahme, zur Eheschließung und zur Nutzung der sozialen Infrastruktur. Ohne Propiska war ein normales Leben unmöglich, es drohten sogar Deportation bzw. Bestrafung (vgl. auch: Voronkov 1997).

benannt werden: zum ersten die Kosten-Nutzen-Überlegung zwischen Mieter- und Eigentümer-Dasein, dann die Unsicherheit darüber, welche Rechtsvorschriften für die Bewohner auf Dauer gelten würden, und schließlich das komplizierte Problem, wie die Zwangswohngemeinschaften der Sowjetzeit aufgelöst werden könnten.

3.1 Kosten-Nutzen-Überlegungen

Zu sowjetischen Zeiten hatten Mieter eigentumsähnliche Nutzungsrechte über ihre Wohnungen: Miete und Nebenkosten waren niedrig, Kündigungen waren selbst bei Nichtzahlung der Miete nicht durchsetzbar². Die Wohnrechte konnten vererbt werden, da sich das Nutzungsrecht auf Verwandte und Nachkommen erstreckte, wenn diese in der Wohnung gemeldet waren.

Die Wohnungsprivatisierung ist als nur ein, wenn auch wichtiger Teil eines Reformpaketes zu verstehen, das zu Beginn der 90er Jahre in Gang gesetzt wurde und das die immer noch problematische Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum auf ein anderes Prinzip, in dem die Marktelemente kontinuierlich mehr Gewicht bekommen, umstellen sollte.³ Der ursprüngliche Plan sah vor, die von den Haushalten zu tragenden Wohnkosten schrittweise bis zum Jahre 1998 auf 100 % der realen Kosten zu erhöhen, wobei die Belastung jedoch keinen höheren Wert als 20 % des Familieneinkommens erreichen sollte. Bei Übersteigen dieser 20 %-Grenze sollte den Haushalten Wohngeld gezahlt werden.

² Die Mieten wurden in der Sowjetunion 1928 auf 13,2 Kopeken pro Monat und Quadratmeter festgelegt und blieben im großen und ganzen bis 1994 unverändert. Durch die Einkommenszuwächse ab Ende der 80er Jahre wurden Mieten und kommunale Dienstleistungen sogar relativ billiger. Die kommunalen Versorgungsdienstleistungen wurden zu 80 bis 90 Prozent subventioniert. Da es auch bei Verweigerung der Mietzahlung keine Möglichkeiten zur Kündigung eines Mietverhältnisses gab, fielen jährlich etwa 10 % der gesamten Mieteinnahmen aus.

³ Trotz umfangreicher Neubauprogramme konnte die Stadtverwaltung von St. Petersburg den Bedarf an Wohnungen nie decken. Dies hat vor allem seinen Grund in der starken Bevölkerungszunahme, die das ganze 20. Jahrhundert anhielt und nach kriegsbedingten Einbrüchen (insbesondere wegen der Evakuierung während der Blockade durch die Deutschen) bis Ende der 80er Jahre andauerte. Die Wartelisten für die Zuteilung von Wohnraum waren dementsprechend immer sehr lang, weshalb von einem genügend starken Anreiz für die Entwicklung eines Wohnungsmarktes ausgegangen wurde.

Da sich weder die Masseneinkommen noch die öffentlichen Haushalte nach Plan entwickelt haben, wurde die Laufzeit des Subventionsabbaus bereits 1996 bis zum Jahr 2004 verlängert. Faktisch hat sich gegenüber der kommunistischen Ära bis heute keine nennenswerte Änderung für die Mieter städtischer Wohnungen ergeben; das Haushaltsbudget wird also durch Mieten und Nebenkosten nach wie vor nur relativ gering belastet. Renovierungsarbeiten und Kosten für Schadensbehebungen werden bis heute, wenn auch auf niedrigem Niveau und mit langen Wartezeiten verbunden, auf Kosten der Stadt durchgeführt. Im Falle der Privatisierung müssten solche Kosten jedoch vom Eigentümer getragen werden. Die Entscheidung, eine Eigentumsübertragung nicht zu beantragen, beruht daher nicht selten auf der Überlegung, dass die finanzielle Belastung für die Unterhaltung einer privatisierten Wohnung erheblich höher wäre als für eine Mietwohnung, ohne dass nennenswerte Unterschiede in den Nutzungsrechten erkennbar sind.

Die Idee, man könne einen Teil der Kosten, die Staat und Gemeinde für die Wohnungen aufzubringen haben, durch einkommensabhängige Mietanhebungen refinanzieren, scheiterte bereits am Fehlen eines wirksamen und verlässlichen Besteuerungssystems. Kaum jemand deklariert ein so hohes Einkommen, dass tatsächlich eine höhere Miete fällig wird. Für die notwendige Bedarfsprüfung bei der Wohngeldbemessung für die einkommensschwachen Haushalte wären umfangreiche organisatorische Umstrukturierungen in der staatlichen bzw. kommunalen Wohnungspolitik für den Aufbau von ‚Wohngeldstellen‘ notwendig, die bislang nicht erfolgt sind. Also blieb es bei den sehr niedrigen Mieten.

3.2 Alte Rechte und neue Rechtsunsicherheit

Ein wichtiger Grund für die gehemmte Marktentwicklung ist die für weite Bevölkerungskreise völlig unverständliche und nicht widerspruchsfreie Rechtslage. So war lange Zeit nicht geklärt, ob und wie eine Privatisierung von Kommunalka-Wohnungen möglich war. Auch die Nutzung und Verfügung über Immobilienflächen, die nicht als „Wohnraum“ definiert sind – also Treppenhaus, Keller, Dachboden etc. – konnte nicht völlig geklärt werden, so dass die Einrichtung von Eigentümergemeinschaften („condominiums“), die sich um die Gesamtprivatisierung eines Hauses sowie um die Lösung von Folgeproblemen kümmern könnten, verzögert wurde. Dies wiederum hatte einen Grund in der bis

heute nicht grundsätzlich entschiedenen Frage der Wiedereinführung von Privateigentum an Grund und Boden. Die Entscheidung für oder gegen eine Eigentumsübertragung der eigenen Wohnung muss also in einem Umfeld getroffen werden, das von großer Unsicherheit geprägt ist. Unklare bzw. sich widersprechende Informationen, die schwindende Autorität der politischen Instanzen und eine geringe Rechtssicherheit schaffen eine Atmosphäre des latenten Misstrauens gegenüber gesetzlichen Neuerungen. Wer nicht über eine Wohnung verfügt, die – wegen ihrer Lage, ihrer Größe und des Zustandes – ohne Zweifel einen hohen Marktwert hat, verlässt sich eher auf die alten Rechte als Mieter. Die auf dem Markt realisierbaren (üblicherweise in US-Dollar ausgewiesenen) Wohnungspreise sind bekannt; unbekannt und nicht kalkulierbar sind dagegen die Unkosten, die auf Eigentümer zukommen können, etwa bei Reparaturen, Hausrenovierungen oder größeren Schadensfällen, für die es keine Versicherungen gibt.⁴

Die von uns durchgeführten Interviews mit Bewohnern und Experten lassen den Schluss zu, dass nur solche Personen sich zur Privatisierung entschließen, die über genügend Geld verfügen und sich daher auch für die Zukunft einen ausreichenden Handlungsspielraum ausrechnen können – und die gleichzeitig eine gewisse Vorstellung über die Entwicklung des Immobilienmarktes haben, auf dem sie ihrer eigenen Wohnung einen passablen Marktwert zuerkennen.

3.3 Revolutionäres Erbe: die Kommunalkas

Die Kommunalkas, Zwangswohngemeinschaften mit mehreren Haushalten, die seit den 20er Jahren bestehen, stellen eine Besonderheit dar. Viele der

⁴ Die Zuständigkeit für Reparatur- und Renovierungsarbeiten richtet sich nach den Eigentumsverhältnissen. Da Einzelwohnungen privatisiert werden, aber keine ganzen Häuser plus Grundstück, sind die Rechtsverhältnisse und Verantwortlichkeiten in den meisten Wohnhäusern unübersichtlich. Einige Wohnungen können Kommunalkas sein, in denen für jeden Raum eine andere Person bzw. Familie das Nutzungsrecht besitzt, während Flur, Küche und Bad/Toilette allen gemeinsam bzw. niemandem gehören; eine andere Wohnung im Haus kann einem einzelnen Privateigentümer gehören, Treppenhaus etc. gehören weiterhin der Stadt. Zum Zwecke der Organisation von Instandhaltung und Renovierung wurden im Dezember 1993 per Dekret des Präsidenten Regelungen für Eigentümergemeinschaften festgelegt, in denen die Rechte der Privateigentümer auf das Haus insgesamt ausgedehnt wurden (vgl. auch: Lee u. a. 1998).

großen Altbauwohnungen in der Innenstadt, also in den am höchsten bewerteten Wohnlagen, sind mit Kommunalkas belegt⁵. Gerade dieser Wohnungsbestand ließe sich jedoch mit hohen Gewinnaussichten zu Luxuswohnungen mit besonderem Flair herrichten. Daher werden diese Wohnungen von zahlungskräftigen privaten Käufern, Immobilienfirmen und Maklern bevorzugt nachgefragt. „Entmietete“ Gemeinschaftswohnungen werden von ihnen modernisiert und selbst genutzt oder mit hohen Gewinnen weiterverkauft. Die Bewohner, insbesondere in ihrer die Mobilität besonders beeinträchtigenden Wohnform der Kommunalka, sind dabei das zentrale Hindernis. Das Problem ist also: wie können diese Wohnungen privatisiert und leer auf den Markt gebracht werden?

Bis Ende 1998 waren von der Wohnraumprivatisierung die Bewohner der Gemeinschaftswohnungen, der Kommunalkas, faktisch ausgeschlossen, denn mit der Eigentumsübertragung mussten damals alle Bewohner der Wohnung einverstanden sein, in der sich das von der jeweiligen Person oder Familie genutzte Zimmer befand. Der legale Weg, eine Kommunalka-Wohnung in die Verfügung eines einzelnen Privateigentümers zu bringen, konnte nur darin bestehen, jedem einzelnen Haushalt eine abgeschlossene Wohnung im Tausch anzubieten. Die extrem beengten Wohnbedingungen sollten nicht durch die Übertragung einzelner Zimmer in Privateigentum verstetigt werden.

Eine Vorstellung vom Umfang der ursprünglich nicht privatisierungsberechtigten, weil in Kommunalkas lebenden Wohnbevölkerung gibt ein Blick auf die Wohnraumverteilung in St. Petersburg der 90er Jahre. 1995 lebten in der Stadt 4.805 Mio. Personen in 1.515 Mio. Wohnungen (vgl. „Sankt-

Peterburg v cifrach“ 1996). Die durchschnittliche Belegung der Wohnungen lag also bei 3,2 Personen. Von jeweils einer Familie bewohnt waren 1.315 Mio. Wohnungen, in 200.044 Wohnungen wohnten damals noch mehrere Familien, waren also Kommunalkas. In ihnen lebten zu diesem Zeitpunkt 23,8 % der Bevölkerung (1.143 Mio. Personen). Kommunalkas, mit ihrer Mitte der 90er Jahre durchschnittlichen Stärke von 5,71 Personen, belegen Wohnungen unterschiedlicher Größe; es gibt Kommunalkas mit zwei Zimmern, aber auch solche in attraktiven 8- oder 10-Zimmer-Wohnungen.

Die typische Kommunalka befindet sich in den großzügigen Altbauten der Innenstadt, die mit ihrer Architektur an die bürgerlichen Viertel von Paris, Berlin oder Wien erinnern. Im historischen Zentrum hat die Hälfte der Wohnungen vier oder mehr Räume, während dieser Größentyp in der Stadt insgesamt lediglich 9,8 % ausmacht. Liquide Personen oder Immobilienfirmen, die seit Beginn der 90er Jahre in großer Zahl entstanden, konnten – wie gesagt – solche Wohnungen nur kaufen, wenn sie jeder dort registrierten Familie eine abgeschlossene eigene Wohnung besorgen und sie damit zum Auszug veranlassen konnten. Diese Praxis, bei der letztlich beide Seiten profitieren, war und ist weit verbreitet⁶. Von denjenigen Haushalten, die aus einer Kommunalka auszogen, besaßen 78 % hinterher eine abgeschlossene Wohnung, 22 % zogen erneut in eine Kommunalka (Struyk/Romanik 1995: 63).

4. Entstehung eines Marktes

Die Einführung von Marktprozessen per Dekret ist, wie inzwischen auch vielfach empirisch belegt worden ist (Schrader 2000), nicht möglich. Neben den der Änderung der moralischen Orientierungen und Mentalitäten von Funktionären und der ‚normalen‘ Bevölkerung stellt der Aufbau eines neuen Institutionensystems eine wesentliche Voraussetzung dafür dar – aber nicht nur der Aufbau neuer, sondern

⁵ Schlögel (1991: 139f) bezeichnet die Kommunalkas, die es zwar nicht nur in St. Petersburg gibt, aber dort eine besonders häufige Wohnform darstellen, als „Kern einer neuen Subkultur“, die nach der Revolution entstand: „Es ist die ehemalige Sechs- oder Achtzimmerwohnung in einem soliden Wohnhaus mit geräumigem Treppenhaus, hohen Räumen, Flügeltüren und unverwüstem Parkett, die sich nun der neue ‚Hegemon‘ und die ‚Ehemaligen‘ teilen. Wo vorher eine Familie lebte, leben nun mehrere, Tür an Tür. Es ist der Raum, in dem das Intimste öffentlich wird, wo aber auch Notgemeinschaften wachsen. (...) Das ehemals bürgerliche Petersburg wird zum Gehäuse für einen völlig neuen Typus von Kohabitation.“ Die Beliebtheit dieser Art der Zwangskohabitation hielt sich aber in Grenzen, da die Mieter keinen Einfluß auf die Zimmerbelegung haben und sich bis zu 30 Personen eine Toilette, ein Bad und eine Küche teilen müssen (vgl. dazu auch: Boym 1994, Gerasimova 1998).

⁶ Seit 1998 gibt es die Möglichkeit der Privatisierung von einzelnen Zimmern in Kommunalkas auch ohne Zustimmung der Nachbarn (Rossijskaja gazeta, 12.11.1998 und 13.11.1998). Damit soll die krasse Ungleichbehandlung von Mietern abgeschlossener und gemeinschaftlich genutzter Wohnungen aufgehoben werden. Eine mögliche Folgewirkung dieses Gesetzes könnte jedoch darin bestehen, dass sich die derzeitigen Mieter aus Sicherheitsrücksichten zur Privatisierung ihres Zimmers entschließen und nicht mehr auf Angebote zur Umsiedlung in eine eigene Wohnung warten wollen.

auch der Ab- und Umbau der alten Institutionen. Wie ‚alte‘ Institutionen und Mentalitäten sowie das Fehlen von neuen Komplementärinstitutionen die Funktionsfähigkeit einer neuen Institution beeinträchtigen können, lässt sich an der Entstehung eines Wohnungsmarktes in Russland zeigen.

Der Entstehungsprozess eines kapitalistischen Immobilienmarktes in Russland wird dadurch gebremst, dass sowjetische Formen der Wohnungszuteilung weiterbestehen, von denen der Tauschmarkt der wichtigste ist. Formell wurde in der Sowjetunion die Verteilung der Wohnungen administrativ organisiert, indem Wartelisten angelegt und die Wohnungen den Haushalten nach Bedürftigkeit bzw. nach gesellschaftlichen Verdiensten (z. B. für ‚Helden‘ des 2. Weltkriegs) zugewiesen wurden. Die Wartelisten waren sehr lang, die durchschnittliche Wartezeit betrug acht bis zehn Jahre, sofern man sich nicht auf irgendwelche Privilegien berufen konnte. Häufig war die Wohnungszuteilung an den Antritt einer Arbeitsstelle gekoppelt, sei es in der Produktion, an einer wissenschaftlichen Einrichtung oder bei einer Institution des Staates, der Partei oder einer der Massenorganisationen, die alle über eigene Wohnungskontingente verfügten.

Unterhalb dieser administrativen Ebene hatte sich ein intensiver Tauschmarkt entwickelt, der entweder zwischen den Partnern direkt oder von quasi-amtlichen Agenturen organisiert wurde. Zusätzlich waren informelle oder illegale Makler („Vermittler“) tätig, deren Transaktionen Marktcharakter hatten, da bei Wertungleichheit der zu tauschenden Wohnungen Ausgleichszahlungen geleistet wurden. Obwohl derartige Tätigkeiten offiziell verboten waren, wurden sogar Maklercourtagen bezahlt. Damit wurde die weitgehende Immobilität, die sich aus Wohnungsknappheit und der administrativer Bewirtschaftung zwangsläufig ergab, bereits zu Sowjetzeiten teilweise aufgelockert.

Diese Protoformen marktwirtschaftlicher Transaktionen wurden zwar Anfang der 90er Jahre legalisiert, hatten jedoch nicht automatisch die Entstehung eines funktionierenden Immobilienmarktes zur Folge. Der springende Punkt ist, dass ein Markt, selbst wenn alle rechtlichen, institutionellen und ökonomischen Voraussetzungen gegeben sind, nur dann entstehen kann, wenn eine Verfügungsreserve an Wohnungen besteht, die Mobilität erlaubt, und wenn Angebot und Nachfrage genügend groß und die Kapitaldecke unter den potentiellen Wohnungsnutzern ausreichend sind. Derartige Voraussetzungen sind in St. Petersburg wie in ganz Russland – mit Ausnahme vielleicht Moskaus – jedoch nicht

gegeben, da sowohl Kapital- als auch Wohnungsmangel herrschen. Zwar bildeten sich zu Beginn der 90er Jahre Preise auf Dollarbasis, so dass Wohn- und Büroraum auch auf dem internationalen Immobilienmarkt wertmäßig vergleichbar wurde und damit eine wichtige marktwirtschaftliche Forderung erfüllt war (vgl. Limonov/Renard 1995), doch mangelte es dem Markt an Dynamik, da sich insgesamt zu wenig liquide Käufer fanden.⁷ Auch auf der Angebotsseite bestehen nach wie vor große Engpässe, denn – noch – existiert kein nennenswerter Bestand an leeren Wohnungen, mit dem der Handel hätte beginnen können; die zweite Möglichkeit, den Immobilienmarkt von der Angebotsseite her zu entwickeln, der Wohnungsneubau, spielt bis heute keine tragende Rolle und wird daher hier nicht weiter betrachtet.⁸ Daher ist nur verständlich, dass die sowjetische Praxis des Tauschmarktes unterhalb des offiziellen Immobilienmarktes mit seinen hohen Preisen (auf Dollarbasis) weiter bestehen blieb, denn hier sind – wenn überhaupt – nur geringe und vor allem einheimische Geldmittel, also Rubel, notwendig⁹.

⁷ Die Preisentwicklung war in den ersten beiden Jahren der kostenlosen Privatisierung stürmisch. Zwischen Januar und Dezember 1993 stieg in St. Petersburg der durchschnittliche Quadratmeterpreis einer Wohnung von 230 auf 355 US-Dollars, also um 54 % (nach ‚Smena‘ vom 5.1.1994). Danach beruhigte sich die Preisentwicklung, um sich nach dem Kursverfall des Rubel seit August 1998 in die Gegenrichtung zu bewegen.

⁸ Neubau von Mietwohnungen fand bis in die Mitte der 90er Jahre noch überwiegend unter der Regie der Stadtverwaltung statt; auch die Wohnungen wurden noch nach dem alten System der Wartelisten vergeben. Die Neubaulieferungen sind jedoch seit Beginn der Reformen stark zurückgegangen. Von 1985 bis 1992 hat sich der Wohnungsneubau durch Staat und Genossenschaften um fast die Hälfte verringert (vgl. Bystrova/Eremicheva 1995, 200). Die Bedienung per Warteliste ist vor diesem Hintergrund noch hoffnungsloser geworden, denn bereits 1990 standen in Russland 25 % aller städtischen Haushalte auf solchen Wartelisten – Ausdruck einer extremen Überbelegung in den bisherigen Wohnungen (vgl. Andrusz 1993: 79). Viele der Wartelisten wurden daher einfach geschlossen, wodurch Anwartschaften einfach verfielen. Das Engagement von privaten Immobilienfirmen, überwiegend aus dem Ausland, spielt beim Wohnungsneubau bisher noch keine quantitativ bedeutsame Rolle. Seit 1997 haben sich jedoch vermehrt Genossenschaften gebildet, die sich im Wohnungsneubau an den Stadträndern engagieren.

⁹ Vom Beginn der Privatisierung bis zur Finanzkrise im August 1998 betrug ein durchschnittliches Monatseinkommen auch höherer Angestellter umgerechnet etwa 120 US \$. Danach waren es nur noch etwa 60 bis 70 US \$. Damit ist deutlich, dass die Preisentwicklung auf dem

Da ein Handel mit Neubauwohnungen angesichts der Mitte der 90er Jahre praktisch zum Erliegen gekommenen Bautätigkeit nicht in Frage kam, musste der Markt mit Bestandwohnungen bedient werden, woraus sich starker Druck auf die Räumung – das Leerziehen – von attraktiven Wohnungen ergab. Trotz Wohnungsknappheit kommen Wohnungen aus verschiedenen Gründen auf den Markt. Freigewordene Einheiten gehörten und gehören beispielsweise Emigranten oder Personen, die eine Wohnung geerbt haben und nicht selbst darin wohnen wollen, oder solchen, die ihre Wohnverhältnisse bzw. ihre Liquidität verbessern wollen und daher ihr Wohnrecht verkaufen¹⁰.

Eine andere Quelle für ein marktförmiges Wohnungsangebot sind geräumte, ‚entsiedelte‘ Kommunalka-Wohnung, nachdem die ehemaligen Mieter in von den neuen Eigentümern zur Verfügung gestellte abgeschlossene Wohnungen umgezogen sind. Wenn sie einmal leergezogen und wieder zu den originalen Wohneinheiten zusammengefügt sind, werden diese großen Wohnungen typischerweise das Eigentum eines Investors, der die Räume in qualitativ hochwertige Apartments oder Büros umwandelt, unter Umständen auch an ausländische Gesellschaften verkauft. Eine derartige Umwandlung von Wohnraum macht hohe Gewinne möglich.

Angesichts des relativ kleinen Bestandes an leeren Wohnungen entfaltet das Marktgeschehen – trotz der ja nicht ganz niedrigen Privatisierungszahlen – bisher nur geringe Dynamik. Ein sehr wichtiger Grund für die verzögerte und unübersichtliche Entwicklung eines Wohnungsmarktes ist außerdem, dass die Praktiken des informellen und formellen Wohnungsmarktes ineinander übergehen und sich oft bedingen, obwohl die verschiedenen Transaktionsarten völlig unterschiedliche Rechtsfolgen haben.

Zweiseitige Tauschaktionen oder auch Kettentauschgeschäfte, in denen die Wünsche vieler Tauschwilliger koordiniert werden müssen, werden von Agenturen gegen eine Gebühr vermittelt – sei es zum Zwecke der Wohnraumbeschaffung, sei es zum Zwecke der Marktspekulation. Die Agentur bringt die Tauschpartner zusammen und schließt

mit ihnen die Verträge ab. Sie hilft bei der Festlegung des Tauschwerts, bei der Aushandlung etwaiger Ausgleichszahlungen und übernimmt die rechtlichen Schritte (z.B. Notariat, Einwilligung der kommunalen Behörden). Wertdifferenzen werden schwarz ‚ausgeglichen,‘ um die Steuerlast zu vermindern bzw. um den Kauf überhaupt zu verschleiern. Tausende von Maklerfirmen haben sich inzwischen in Russland etabliert, die Tauschgeschäfte, aber auch bereits privatisierte Leerwohnungen anbieten.

Daraus, dass es in St. Petersburg – wie in Moskau – eine zahlungskräftige Nachfrage nach repräsentativen Wohnungen gibt, solche angesichts der großen Knappheit jedoch leer nicht verfügbar sind, ergibt sich eine Spannung, die häufig der Anlass für die Kriminalisierung von Transaktionen auf dem entstehenden Wohnungsmarkt ist. Da der Verkauf von leerstehenden Wohnungen ein sehr ertragreiches Geschäft ist, hat sich im Bereich der „Entmietung“ eine unübersichtliche und zum Teil kriminelle Grauzone entwickelt, die von den Behörden und der Polizei kaum kontrolliert und reguliert werden kann, zumal diese Stellen nicht selten selbst in derartige Transaktionen verwickelt sind. Kann eine freiwillige Räumung der Wohnung nicht erreicht werden, werden verschiedenste Tricks oder Gewalt angewandt, um über eine leere Wohnung verfügen zu können. Beispielsweise lassen sich Makler als Bewohner registrieren, nachdem sie dem oder den in der Wohnung Gemeldeten das Wohnrecht und damit das Privatisierungsrecht abgekauft haben. Insbesondere ältere oder hilflose Personen werden unter falschen Versprechungen aus ihren Wohnungen gelockt und landen dann nicht selten in der Obdachlosigkeit (vgl. Andrusz 1996). Die Angst, die Wohnung ohne adäquaten Ersatz los zu werden oder gar das Leben zu verlieren, fördert eine sehr vorsichtige, konservative Haltung und dadurch Immobilität. Viele wollen in dieser Atmosphäre der Unsicherheit lediglich ihr Wohnrecht bewahren und wie gewohnt leben, weshalb sie häufig sogar die staatliche Kontrolle über den Wohnungsbestand wieder herbeiwünschen.

Ältere Menschen, die sich durch den Verkauf ihres Wohnrechtes gegen eine Leibrente eine Aufbesserung ihrer schmalen Rente verschaffen wollten, hatten häufig eine auffällig kurze Restlebenszeit. Jedenfalls war in den Jahren 1993 bis 1996 die Presse voll mit Meldungen über Gewalttaten im Zusammenhang mit Wohnungstausch oder -kauf, und drastische Schauergeschichten darüber kursierten in den Nachbarschaften. Die Wohnungsprivatisierung wurde von einer verunsicherten Bevölkerung

Wohnungsmarkt nicht in einen Zusammenhang mit der Einkommensentwicklung gebracht werden kann.

¹⁰ Die aus westlichen Ländern bekannten Motive für Immobilientransaktionen in einer Marktökonomie (Arbeitsplatzwechsel, Veränderungen der Haushaltszusammensetzung, Einkommensveränderungen) haben auf diesem rudimentären Markt noch wenig Bedeutung.

daher mehr und mehr als Quelle unkalkulierbarer Risiken wahrgenommen.

Bereits auf dem informellen Tauschmarkt ist der Umgang mit fiktiven Titeln (Scheinehen, Adoptionen, fiktiven Arbeitsstellen) weit verbreitet, um an auf andere Weise nicht beizubringende Wohnberechtigungen zu kommen. Diese Praktiken werden – zum Teil notwendigerweise – in den Immobilienmarkt überführt, weshalb der Grat zwischen Anpassung an bürokratische Forderungen und kriminellen Praktiken oft sehr schmal ist. Personen, die sich auf informelle Transaktionen einlassen, für ihre Leistung aber keine Gegenleistung bekommen, können meist keinen Rechtsschutz beanspruchen, da sie sich bei der Offenlegung des Falles selbst in Schwierigkeiten bringen und unter Umständen strafbar machen würden. Die Zeitungen sind seit den ersten Privatisierungsfällen voll von Beispielen krimineller Aneignung von Wohnraum, so dass die Überzeugung, der ganze Wohnungsmarkt sei kriminell, in St. Petersburg weit verbreitet ist.¹¹ Dies trug nicht gerade zur Dynamisierung der Marktentwicklung bei.

5. Unterschiedliches Recht und fehlende Institutionen

Außer der Kriminalisierung und Informalisierung des Immobilienmarktes bremsen Probleme des neuen Rechtssystems den Prozess der Wohnprivatisierung: Zum einen sind die alten Rechtsauffassungen noch fest in den Erwartungen der Stadtbevölkerung verankert, denen zufolge eine Wohnung als Sozialgut mit unveräußerlichen Nutzungsrechten verstanden wird. Alte (sowjetische) und neue (kapitalistische) Rechtsdefinitionen stehen sich gegenüber

¹¹ Über den Umfang solcher Machenschaften lässt sich nur spekulieren. Allerdings wurden, laut Aussagen aus der Stadtverwaltung, der städtischen Kriminalbehörde bis Ende 1995 mehrere Tausend Fälle von Rechtsbeugung im Zusammenhang mit Wohnrechtsfragen gemeldet. Verfolgt man die Zeitungsmeldungen, so wird deutlich, dass in den wenigsten Fällen der kriminellen Entmietung rohe Gewalt angewandt wird, sondern dass sie häufig auf geschickter Ausnutzung von Gesetzeslücken bzw. von widersprüchlichen Rechtsansprüchen einzelner Personen in langen, unübersichtlichen Tausch- und Vertragsketten beruht. Auch Korruption ist nicht selten im Spiel, von seiten der Beteiligten wie der Behörden und der Polizei. Verschärft wird die Situation durch die unzulängliche Informationslage über die sich rasch ändernden Rechtsvorschriften einerseits, andererseits durch die fiktive Bewertung der fraglichen Wohnung, von der im Prinzip alle Beteiligten profitieren sollen.

bzw. bestehen offenbar nebeneinander, doch regeln sie Rechte unterschiedlicher Qualität: das substantielle Recht auf Nutzung hängt am Gebrauchswert der Wohnung, während das formale Recht an die universelle Verfügbarkeit des Privateigentums geknüpft ist. Moralische und formal-rechtliche Erwartungen und ihre jeweilige rechtliche Verortung geraten dabei miteinander in einen unauflösbaren Konflikt und führen zu erheblicher Verunsicherung der Bewohner.

Viele Gründe, die für ein Abwarten bzw. die Zurückhaltung gegenüber der Privatisierung der eigenen Wohnungen sprechen, haben ihre Ursache darin, dass es in Russland noch keine Institutionenordnung gibt, die auf das individuelle Grundeigentum zentriert ist. Eigentumsorientierte Institutionen befinden sich derzeit erst im Aufbau: ein Grundbuchsystem, fachlich versierte Anwälte, Notare und Gerichte, Hypothekenrecht und Kreditsicherung, Bausparkassen oder Investitionsfonds – all das ist bis heute nur rudimentär vorhanden. So lange diese Institutionen nicht aufgebaut sind und zuverlässig funktionieren, wird das Privatisierungsangebot nur von bestimmten Personenkreisen und weithin zögernd angenommen. Der Aufbau von Steuersystem und Finanzbürokratie als Teil einer umfassenden institutionellen Ordnung steht ebenfalls noch aus.

6. Die Perpetuierung von Privilegien

Durch die Privatisierung ist eine Mobilität in Gang gekommen, die räumlich und sozial zu neuen Strukturen führt. Gerade weil die Privatisierung bei etwa der Hälfte des Wohnungsbestandes ins Stocken geraten ist, stellt sich die Frage nach der sozialen und räumlichen Verteilung der privatisierten Wohnungen. Aufgrund der bisher vorgestellten Verläufe und der unterschiedlichen Interessen im Privatisierungsprozess wollen wir zum Abschluss zwei Fragen zu beantworten versuchen: Wer hat sich rasch zur Privatisierung entschlossen – und warum? In welchen Teilen der Stadt erreicht die Privatisierung ihre höchste Dynamik?

1990 hatten sich in einer Umfrage ca. 70 Prozent der Befragten bereit gezeigt, eine Wohnung zu erwerben, und zwar entweder auf dem freien Markt oder als Kauf vom Staat (Bystrova/Eremiceva 1995: 192). Dies stellte, da es damals noch keine rechtlichen Regelungen für die Privatisierung gab, jedoch nur eine sehr allgemeine Willensbekundung dar. Die damals starke Unterstützung des Privatisierungsprojekts durch die Bevölkerung lässt sich aber

Tabelle 2 Pro-Kopf-Jahres-Einkommen (in 1.000 Rubel) nach Wohnungsgröße und Eigentumsart in St. Petersburg (1995)¹³

Eigentümer	Kommunalkas	1 Raum	2 Räume	3 Räume u. mehr	1-Familienhaus
staatlich/kommunal	449	444	500	577	
genossenschaftlich		456	509	539	
privatisiert		492	496	578	868

(Quelle: Protasenko 1996)

daran ablesen. Allerdings wurde, wie gezeigt, diese hohe Bereitschaft nicht in vergleichbarem Ausmaß in tatsächliche Privatisierungen umgesetzt. Bei denjenigen, die schon in einem frühen Stadium zugreifen und die Privatisierung beantragen wollten, zeigte sich in einer anderen Umfrage bereits 1992 ein deutliches soziales Profil: Danach fanden sich unter den Antragstellern im Privatisierungsbüro eines St. Petersburger Bezirks überdurchschnittlich viele Pensionäre und Angestellte mit höherer Bildung (vgl. Bystrova/Eremicheva 1995: 192/93). Die Überrepräsentation von Rentnern und akademisch Gebildeten lässt sich vor dem Hintergrund unserer Interviews wie folgt erklären. Bei den älteren Privatisierungswilligen scheint es sich vor allem um eine Eigentumsbildung „für alle Fälle“ zu handeln, d. h. sie wollen eine Chance wahren, ohne dass sie selbst die damit verbundenen merkantilen Probleme lösen müssten, sondern diese gleichsam – per Vererbung – an die nächste Generation weitergeben können.

Bei den höheren Angestellten bilden andere Erwägungen den Grund für ihre Bereitschaft zur Privatisierung. Zum einen gehören sie als Nutzer von kommunalen Auskunftseinrichtungen und als Leser von (Fach-)Zeitschriften zu den besser informierten Bevölkerungskreisen, die die Vor- und Nachteile besser einschätzen können; aus ihrer sozialen Kompetenz erwächst möglicherweise Vertrauen in die Unumkehrbarkeit des Reformprozesses, wenn sie sich über die Wertsteigerungen einer Immobilie im beginnenden Marktprozess informieren – trotz aller gegenwärtigen Unklarheiten über Begleit- und Folgekosten. Des weiteren gehörte ein nicht geringer Teil von ihnen zur früheren städtischen Funktionselite, die im System der staatlichen Wohnraumvergabe bevorzugt wurde; daher bewohnen sie heute im Durchschnitt die besseren (= wertvolleren) Wohnungen. Diese kostenlos als Privateigentum übernehmen zu können, sichert also ein früher erworbenes Privileg auch unter veränderten gesellschaftlichen Bedingungen.¹²

Mit aller Vorsicht, die bei einer Interpretation von Einkommen und Gehältern in Russland notwendig ist, lässt sich behaupten, dass der Entschluss für eine Privatisierung nicht vom aktuellen Einkommen abhängig ist (vgl. Tabelle 2). Das Pro-Kopf-Einkommen neuer Wohneigentümer wich in St. Petersburg in der Hochphase der Privatisierung – entgegen den Befunden von Daniell u. a. (1994), die ihre Untersuchungen vor allem in Moskau angestellt haben – nicht in signifikanter Weise von dem der Bewohner staatlicher oder genossenschaftlicher Wohnungen ab. Dies stützt die These, dass nicht die Einkommenshöhe, sondern die Qualität der Wohnung und die sozialen Kompetenzen bzw. das Vertrauen auf eine positive zukünftige Wertentwicklung ausschlaggebend für die Privatisierungsentscheidung waren und sind.

Die unterschiedliche Qualität der Wohnungen schlug sich während der sowjetischen Zeit nicht in unterschiedlichen Mietpreisen nieder, und die Wohnungen wurden auch nicht nach Einkommenskriterien zugeteilt. Die Zuteilung einer größeren, besseren oder abgeschlossenen Wohnung war ein Instrument nicht-monetärer Belohnungen bzw. Privilegierungen, dessen Gebrauch der meritokratischen Struktur der Sowjetgesellschaft entsprach und diese befestigte. Heute macht sich das buchstäblich bezahlt, denn es sind nur die besseren und vor allem die zentral gelegenen Wohnungen, die unter den gegenwärtigen Bedingungen auf dem Markt angeboten werden können.

Die (sowjetische) qualitative Ungleichheit der Wohnungsverorgung wird also in (postsowjetische) materielle Ungleichheit transformiert – ein Prozess, der noch verstärkt wird durch die unterschiedlich ver-

(Trushchenko 1993), wo sich deutlich zeigt, dass Siedlungs- und Wohnungsbelegungsmuster Statuskriterien folgten und sich sozio-ökonomisch ausdifferenzierten, was sich nach der Eigentumsübertragung verstetigt.

¹³ Die absolute Höhe der hier angegebenen Einkommen, die offenbar aus der Zeit vor den Währungsreformen stammen, ist hier nicht von Belang; für unsere Argumentation interessieren nur die Relationen.

¹² Forschungsergebnisse zu diesem Aspekt der Privatisierung liegen für Russland auf Moskau bezogen vor

teilten sozialen Kompetenzen, die gerade in einer Übergangsgesellschaft besondere Bedeutung erlangen. Diejenigen, die aufgrund ihrer sozialen Stellung und ihrer Bildung die Fähigkeit haben, Chancen zu erkennen und entsprechende Aktivitäten zu entfalten, haben im Fall der Wohnungsprivatisierung zugleich häufig den materiell stärkeren Anreiz dazu. Dies gilt insbesondere dann, wenn sie über Wohnungen verfügen, bei denen die Privatisierung auf jeden Fall gewinnbringend erscheint, weil sie einen hohen (bzw. überhaupt einen) Marktwert haben.

7. Die Restitution sozialräumlicher Muster

Trotz aller geschilderten Probleme, die die Etablierung eines Immobilienmarkts behindern, werden inzwischen die meisten Tauschverträge über den Markt abgewickelt (Nedvizhimost' Peterburga, Nr.23/1996: 5). Dabei wird die Wirksamkeit von Eigeninitiative deutlich, die mit der Einführung von Privateigentum verbunden ist. Außerdem treten mit den Immobilienmaklern finanziell stark motivierte neue Akteure im System der Wohnungsversorgung auf, so dass die Mobilität innerhalb der Stadt zugenommen hat. Ein Vergleich zu früher ist nicht möglich, weil es über die innerstädtische Mobilität zur Sowjetzeit keine Daten gibt, aber während in St. Petersburg im Jahre 1992 nur 2 % aller Haushalte umzogen, waren es 1993 bereits 4,5 % (Struyk/Romanik 1995: 61). Die Immobilienanzeigen der Zeitungen weisen auch ein wachsendes Wohnungsangebot aus.

Treibendes Motiv der Umzüge ist offensichtlich die Auflösung der noch sehr zahlreichen Mehr-Generationen-Haushalte. Die sich nun eröffnende Möglichkeit, sich selbst und ohne staatliche Aufsicht eine Wohnung zu besorgen, führt zu einer abnehmenden Wohndichte bei denjenigen Haushalten, die von dieser Chance Gebrauch machen können. Bei einer Umfrage zeigte sich, dass im Durchschnitt aller befragten Haushalte die Zahl der Haushaltsmitglieder durch die Aufteilung auf verschiedene Wohnungen nach einem Umzug um 1,42 Personen abnahm (Struyk/Romanik 1995: 63). 87 % der Haushalte verfügten nach dem Umzug über eine größere Wohnfläche als zuvor.

Eine klare Marktorientierung bei Privatisierungsentscheidungen ist bislang nur bei den Bewohnern derjenigen Wohnungen zu beobachten, die sich in den prestigeträchtigen innerstädtischen Lagen und in gutem Zustand befinden (ähnliche Ergebnisse für Budapest bei Kovács/Wießner 1995). Im historischen Zentrum der Stadt, das etwa 20 % der gesamten Wohnfläche der Stadt ausmacht, konzen-

trieren sich die vielfältigste Infrastruktur, die besten Verkehrsanbindungen und die meisten kulturellen Angebote. Hier liegen zudem begehrte Altbauwohnungen aus der vorsowjetischen Zeit sowie Wohnungen aus der Frühzeit des Kommunismus, der Stalin-Ära, die technisch solide gebaut sind und großzügige Grundrisse aufweisen.

Wenig begehrt sind hingegen die Masse der Wohnungen aus der Chruschtschow-Zeit und der frühen Breschnew-Ära, also Wohnungen in Plattenbauten, die nach Größe und westlichen Ausstattungsstandards eher Schlichthwohnungen entsprechen, da sie nur für eine Nutzungsdauer von ca. 25 Jahren ausgelegt worden waren. Sie umfassen immerhin 51 % des gesamten Wohnflächenangebots der Stadt. Die Gebäude befinden sich zum Teil in einem katastrophalen Zustand, und die Wohnungen weisen einen erheblichen Instandhaltungsrückstand auf. Ehe Reparaturen und Modernisierungsmaßnahmen nicht durchgeführt sind, erscheint eine Privatisierung kaum attraktiv, da die unkalkulierbaren Kosten dann von den neuen Eigentümern getragen werden müssten. In den Zentren der großen Neubaugebieten ist lediglich eine standardisierte Grundversorgung vorhanden. Dort hat sich kein urbanes Milieu ausgebildet.

Das alte Zentralitätsmuster der zaristischen Stadt ist in der Sowjetzeit nicht grundsätzlich korrigiert worden, so dass in der Innenstadt das gesamte Kultur- und Konsumangebot zu finden ist. Die kaufkräftige Nachfrage richtet sich daher zum großen Teil auf das Stadtzentrum, wobei die Nachfrage von den „neuen Russen“ – den wirklich Reichen –, aber auch von der sich bildenden neuen Mittelklasse und von ausländischen Investoren ausgeht. Ein Verdrängungsprozess von innen nach außen zugunsten gut verdienender und jüngerer Bewohner sowie gewerblicher Nutzer und zu Lasten der einkommensschwachen Bevölkerung hat eingesetzt.

Die Finanz- und Reformkrise, die mit der abrupten Rubelabwertung im August 1998 begann, hat sich auch auf den Wohnungsmarkt ausgewirkt. Besonders ungünstig sind die Folgen für die sich gerade konsolidierenden Finanzdienstleistungen, das Banken- und Kreditwesen, das dem Durchschnittsbürger nun noch weniger als zuvor zur Verfügung steht. Der durch den Kursabsturz bedingte Preisverfall hat zwar zur Folge, dass Wohnungen billiger geworden sind. Aufgrund dieser Preisentwicklung werden aber weitaus weniger Wohnungen auf dem Markt angeboten und das Marktgeschehen ist nahezu zum Stillstand gekommen. Die wenigen attraktiven Wohnungsangebote können nur von sehr finanzkräftigen Käufern wahrgenommen werden, wodurch sich die sozial-räumliche Segregation ver-

schärft: Generell sind teure Wohnungen noch teurer, billige Wohnungen allerdings billiger geworden (dazu: Smena, 17.9.1998; Nedvizhimost', 14.10. 1998).

8. Zusammenfassung

Ziele der Privatisierung von Wohnraum im post-sowjetischen Russland sind – wie in allen postsozialistischen Transformationsstaaten – zum einen die Entlastung der staatlichen und kommunalen Budgets, zum anderen neue Formen einer effizienteren Allokation von Wohnraum. Gleichzeitig soll mit der kostenlosen Eigentumsübertragung Zustimmung für den Reformverlauf sowie für weitergehende wohnungspolitische Reformen gewonnen werden.

Der Verlauf des Privatisierungsprozesses hatte in St. Petersburg seinen Höhepunkt im Jahr 1993, um sich danach rapide zu verlangsamen. Dennoch waren bis Anfang 1996 ca. 42 % aller Wohnungen an private Eigentümer übertragen worden. Während die Motive für die Privatisierung neben finanziellen Erwägungen die Sicherung des eigenen Wohnrechts oder des der nachfolgenden Generation waren, sind die Gründe für den langsamer werdenden Verlauf eher durch die widersprüchliche Rechtslage, die aktuelle Rechtsunsicherheit sowie das geringe Angebot an leerstehenden Wohnungen bedingt. Da auch diejenigen, die sich nicht für die Privatisierung ihrer Wohnung entscheiden, als Mieter ihr lebenslanges Wohnrecht behalten und zudem finanziell bislang nur gering belastet sind, ergibt sich ein Anreiz zur Privatisierung nur für diejenigen, die über eine Wohnung mit einem großen Marktwert verfügen.

Hinsichtlich Größe, Ausstattung, Zustand und Lage der Wohnungen gibt es gewaltige Unterschiede, weshalb Privatisierungsentscheidungen von sehr ungleichen Ausgangslagen aus getroffen werden müssen. Wohnungen wurden während der Sowjetzeit nach meritokratischen Regeln oder aufgrund erwiesener Bedürftigkeit vergeben, Lage und Qualität gaben damals über die Einkommensverhältnisse ihrer Bewohner keinen Aufschluss. Haushalte, die privilegiert waren (vgl. Szelenyi 1983 – zum Beispiel Ungarn – und 1996), gelangen heute durch die kostenfreie Privatisierung ihrer Wohnung in den Besitz einer wertvollen Immobilie, die sie entweder weiter selbst bewohnen oder verkaufen können. Die Privilegienstruktur des Sowjetsystems (vgl. Matthews 1978, Friedrichs 1985, Kalinina 1992) wird damit unter den veränderten politischen und ökonomischen Bedingungen perpetuiert; sie bildet teilweise den Grundstock für die Herausbildung einer neuen Mittelklasse.

Damit ist auch der Beginn einer neuen sozial-räumlichen *Polarisierung* verbunden, denn nun beginnt die Ausdifferenzierung der unterschiedlich attraktiven Wohnungen und Wohnstandorte nach der Kaufkraft der Haushalte. Mit Durchsetzung der geplanten Mietpreiserhöhungen, die bei der aktuellen stagnierenden Einkommensentwicklung nur von einem Teil der Mieter aufgebracht werden können, wird dieser Prozess verstärkt. Einkommensstarke Schichten konzentrieren sich in Eigentums- und Mietwohnungen in der Innenstadt, während sich einkommensschwache Schichten in den billigen und weiterhin subventionierten Wohnbestand der Außenbezirke zurückziehen müssen. In den Plattenbauten der Stadtränder, wo sich bereits jetzt infrastrukturell völlig vernachlässigte Elendsquartiere herausbilden, werden sich die Verlierer der Transformation sammeln. Das werden die Slums des 21. Jahrhunderts.

Literatur

- Andrusz, G.D., 1992: Housing co-operatives in the Soviet Union. In: Housing Studies 7, Nr. 2: 138–153.
- Andrusz, G.D., 1993: Housing reform in Russia: The limits to privatisation. In: R.A. Hays Jr. (Hrsg.): Ownership, control and the future of housing policy. Westport CT: Greenwood Press: 75–102.
- Andrusz, G., 1996: Structural Change and Boundary Instability. S. 30–69 in: G. Andrusz / M. Harloe / I. Szelenyi (Hrsg.): Cities after Socialism, Oxford: Blackwell.
- Boym, S., 1994: Common places. Mythologies of everyday life in Russia. Cambridge, Mass.: University Press.
- Bystrova, A. / Eremicheva, G., 1995: Privatizacija zhil'ja v processe transformacii social'noj struktury rossijskogo obshchestva. S. 186–205 in: Na pereput'jack istorii i kul'tury. Trudy Sankt-Peterburgskogo filiala instituta sociologii RAN (Ser. 3: Materialy tekushchick issledovanij Nr. 2). Sankt-Peterburg.
- Chernyck, A.I., 1995: Social'nye posledstvija rynka nedvizhimosti. Socis 10: 71–78.
- Daniell, J. / Struyk, R., 1994: Housing Privatization in Moscow: Who Privatizes and Why. International Journal of Urban and Regional Reserach 18 Nr. 3: 510–525.
- Friedrichs, J. (Hrsg.), 1985: Stadtentwicklungen in West- und Osteuropa. Berlin, New York: de Gruyter.
- Friedrichs, J., 1998: Stadtsoziologie. Opladen: Leske + Budrich.
- Gerasimova, E. Ju., 1998: Sovetskaja kommunal'naja kvartira. Sociologicheskij zhurnal, Nr. 1–2: 224–243.
- Gorod Sankt-Peterburg (1993). Sankt-Peterburg: Limbus Press.
- Gosudarstvennyj komitet Rossijskoj Federacii (Goskomstat Rossii), 1992: Narodnoe ckozajstvo Rossijskoj Federacii. 1992. Statisticheskij ezhegodnik. Moskva: Respublikanskij informacionno-izdatel'skij centr. Sankt-Peterburg.
- Gosudarstvennyj komitet Rossijskoj Federacii (Goskomstat RF). Sankt-Peterburgskij komitet po statistike

- (1993): Social'no-ekonomicheskoe polozhenie Sankt-Peterburga i leningradskoj oblasti v janvare – ijune 1993 goda. Sankt-Peterburg.
- Grinchel', T.P., 1998: Process privatizacii zhil'ja v Rossii. S. 174–183 in: Grinchel', B.M. / Zhicharevich, B.S. / Kostyleva, N.E. (Hrsg.): Zhilishchnaja politika mestnych vlastej: uroki zapadno-evropejskogo opyta i reformy v Rossii (Housing policy of local authorities. Lessons of West-European experience and Russian reforms). Sankt-Peterburg: Nauka.
- Hall, P.A. / Taylor, R.C.R., 1996: Political Science and the Three New Institutionalisms. *Political Studies* 44: 952–973.
- Hannemann, Chr., 1996: Die Platte. Wiesbaden: Vieweg.
- Häußermann, H., 1996: Von der Stadt im Sozialismus zur Stadt im Kapitalismus. S. 5–47 in: H. Häußermann / R. Neef (Hrsg.): Stadtentwicklung in Ostdeutschland. Opladen: Westdeutscher Verlag.
- Kovács, Z. / Wiefner, R., 1995: Die Umgestaltung des Budapester Wohnungsmarkts unter dem Einfluß von Marktwirtschaft und Wohnungspolitik. S. 229–248 in: P. Meusburger / A. Klingler (Hrsg.), Vom Plan zum Markt. Eine Untersuchung am Beispiel Ungarns. Heidelberg.
- Lee, L. / Petrova, E. / Sharpiro, M. / Struyk, R., 1998: Housing Maintenance and Management in Russia during the Reforms. *Housing Studies* 13, Nr. 5: 679–696.
- Limonov, L. / Renard, V. (Hrsg.), 1995: Russia. Urban Development and Emerging Property Markets. Paris: adef.
- Matthews, M., 1978: Privilege in the Soviet Union. London.
- Offe, C., 1994: Der Tunnel am Ende des Lichts. Frankfurt/M.: Campus.
- Protasenko, T., 1995: Dinamika urovnja zhizni peterburzhcev za tri goda ekonomicheskik reform. *Mir Rossii* 2: 66–73.
- Renaud, B., 1992: The housing system of the former Soviet Union. Why do the Soviets need housing markets?. *Housing Policy Debate* 3: 877–899.
- Sankt-Peterburg v zifrach '95 (1996): Sankt-Peterburg: Sankt-Peterburgskij komitet gosudarstvennoj statistiki.
- Schlögel, K., 1991: Newski-Prospekt. Die Leningrader Zirkulation. S. 129–144 in: Ders.: Das Wunder von Nishnij oder die Rückkehr der Städte. Frankfurt/Main: Eichborn.
- Schrader, Heiko, 2000: Soziologische Überlegungen zur Problematik des russischen Transformationsprozesses von Wirtschaft und Gesellschaft. In: M. Glagow / D. Gavra / M. Kleineberg (Hg.), Russland auf dem Weg zur Zivilgesellschaft? Münster usw.: LIT Verlag, S. 50–66.
- Smith, D. M. 1996: The Socialist City. S. 70–99 in: G. Andrusz / M. Harloe / I. Szelenyi (Hrsg.): Cities after Socialism. Oxford: Blackwell.
- Stark, D., 1992: Path Dependence and Privatization Strategies in East Central Europe. *East European Politics and Societies* 6, Nr. 1: 17–54.
- Struyk R. / Romanik, C., 1995: Residential Mobility in Selected Russian Cities. An Assessment of Survey Results. *Post-Soviet Geography* 36 Nr. 1: 58–66.
- Struyk, R. J., 1996: Housing Privatization in the Former Soviet Bloc to 1995. S. 192–213 in: G. Andrusz / M. Harloe / I. Szelenyi (Hrsg.): Cities after Socialism. Oxford: Blackwell.
- Struyk, R. J. / Kosareva, N. B., 1994: Transition in the Russian Housing Sector 1991–1994. Washington, D.C.: The Urban Institute.
- Szelenyi, Ivan, 1983: Urban Inequalities under State Socialism. Oxford: University Press.
- Szelenyi, I., 1996: Cities under socialism – and after. S. 286–317 in: G. Andrusz / M. Harloe / I. Szelenyi (Hrsg.): Cities after Socialism. Oxford: Blackwell.
- Trushchenko, O.E., 1993: Gorodskaja segregacija v prostranstve stolichnogo rasselenija. *Rossijskij monitor. Arhiv sovremennoj politiki* 2: 115–120.
- Voronkov, V., 1997: Die „Limitschiki“: Zuwanderer in sowjetischen Städten. Konsequenzen sozialer Diskriminierung in der (post-)sowjetischen Gesellschaft. S. 328–343 in: Häußermann, H. / Oswald, I. (Hrsg.): Zuwanderung und Stadtentwicklung. Leviathan – Sonderheft Nr. 17. Opladen/Wiesbaden: Westdeutscher Verlag.
- Wielgohs, J., 1996: Privatisierung versus marktwirtschaftliche Reformpolitik. Optionen der Entstaatlichung des öffentlichen Mietwohnungssektors in Transformationsgesellschaften. S. 348–407 in: H. Wiesenthal (Hrsg.): Einheit als Privileg. Frankfurt a.M./New York: Campus. Zimmermann, C., 1996: Die Zeit der Metropolen. Urbanisierung und Großstadtentwicklung. Frankfurt/M.: Fischer.

Summary: The privatization of housing is an important element in the transformation of the former communist states from state-run, planned economies to market systems. In this paper the process, the problems, and the main consequences of the privatization process for the social structure and for the socio-spatial pattern of cities is analyzed. The empirical research was done in St. Petersburg.

In Russia occupants can become owners for free. The numbers of applications for transfer to private ownership increased until 1993, but since then they have fallen and are stagnating. Obviously, nearly half of the population are not eager to become owners, not even for free. There are various reasons for this: because tenants pay low rental rates, the incentives to take over the responsibilities of an owner are weak; insufficient legal regulations make people cautious; and the sharing of one apartment by several families (*„Kommunalkas“*) makes privatization very difficult. Two results of the process are remarkable: through privatization the privileged housing conditions of the former cadres of the Communist party have become permanent and have been transformed into highly prized properties in a developing housing market; by means of sales and forced relocations the pre-communist sociospatial structure of the cities is slowly being restructured – and the unattractive prefabricated housing stock at the periphery of the cities is likely to become the slums of the 21st century.