

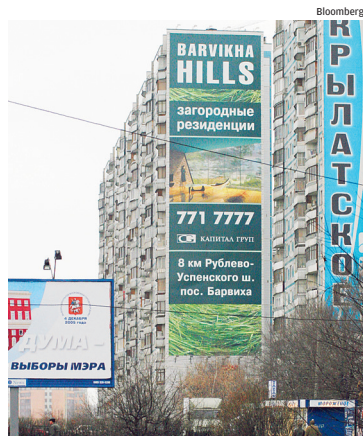
IMMOBILIENMARKT

Moskau: Schwierige Eigentumsverhältnisse

Nur Bares ist Wahres: Beim Wohnungskauf in der russischen Hauptstadt Moskau wird die nötige Summe üblicherweise in einem Safe hinterlegt, wie Anya Levitov, die Geschäftsführerin der russischen Maklerfirma Evans, sagt. Obwohl sie einräumt, dass das in den Ohren ausländischer Interessenten „etwas unheimlich und unsicher klingen könnte“, sei dieses Vorgehen sicher, da das Geld von einer Bank verwaltet würde.

Schwierige Eigentumsverhältnisse. „Da in Moskau bis jetzt kein Grundbuch geführt wird, ist die rechtliche Absicherung bei der Grundstücksbeschaffung schwierig“, sagt Markus Neurauter, Geschäftsführer des Immobilienentwicklers Raiffeisen Development. Raiffeisen, in Moskau nur am Markt für Gewerbeimmobilien präsent, ist im Moment mit

der Fertigstellung eines Bürogebäudes am Leninskij Prospekt beschäftigt. Die geplante Nutzfläche liegt bei 22.500 Quadratmetern – in zwei Jahren soll das Gebäude bezugsbereit sein. Der politische Umsturz der vergangenen 15 Jah-



Spuren der Vergangenheit auch am **Moskauer Immobilienmarkt**

re hat seine Spuren auch im russischen Immobilienrecht hinterlassen. So wurden alle vor 1991 erbauten Gebäude privatisiert und den neuen Besitzern vom Staat gratis überlassen. Wenn Immobilien gekauft werden, so ist es wichtig, den Ablauf und das Datum der Privatisierung zu überprüfen. Maklerin Anya Levitov: „Je früher das Datum, desto grösser das Risiko.“

Viele Hindernisse. Ein weiteres Überbleibsel alter Sowjetzeiten ist das Recht auf Niederlassung. Das räumt jedem Bürger Russlands das Recht auf die Nutzung einer Immobilie ein. Diese können sich vom Eigentumsrecht unterscheiden, wie die Immobilien-Expertin sagt. Damit ein Immobilienverkauf in Russland erfolgreich über die Bühne gehen kann, ist es wichtig, kleinere Geldsummen auf die Seite zu legen, damit die Inhaber die-

ses Niederlassungsrechts ausbezahlt werden können.

Trotz dieser Hindernisse bleibt Moskau in Markus Neurauters Augen ein Zukunftsmarkt. Man müsse jedoch aus den eigenen Fehlern lernen: „In Moskau ist nicht alles so leicht nachvollziehbar wie in anderen Ländern.“ Um den Schwierigkeiten bei der Grundstücksbeschaffung aus dem Weg zu gehen, werden üblicherweise Joint Ventures mit einheimischen Partnern geschlossen. Diese kennen sich im Behörden-dschungel der Elf-Millionen-Stadt besser aus und bringen die nötigen Beziehungen mit.

Licht am Horizont gibt es möglicherweise schon bald in Bezug auf Grundstücke. Die russische Duma hat vor zwei Wochen die Einführung eines einheitlichen Grundbuches beschlossen, das allerdings erst im nächsten Jahr in Kraft treten wird. (bea)