

Während der Corona-Krise entstanden vor den russischen Großstädten viele neue Datschen. Unser Autor ist selbst auf die Suche nach einer Datsche gegangen und erfuhr dabei so manches über den russischen Immobilienmarkt. Eine Reportage von **Ulrich Heyden**, Moskau.

„Was, schon so lange in Moskau und noch keine eigene Wohnung?“ Mitleidiges Staunen bei allen Russen, mit denen ich über mein Leben in Moskau spreche. Wer in den 2000er Jahren aus der russischen Provinz nach Moskau kam, um Geld zu verdienen und Karriere zu machen, handelte schnell. Nach ein paar Jahren war der Neuankömmling Besitzer einer mit Hilfe von Krediten erworbenen Wohnung.

Ich erinnere mich auch an eine schlaue Journalisten-Kollegin aus den Niederlanden. Die kaufte sich in den 1990er Jahren eine Wohnung im Moskauer Stadtzentrum. Damals waren die Preise noch nicht so hoch wie heute. Ich beneidete sie.

Warum ich mir damals keine Wohnung kaufte? In den 1990er Jahren wusste ich noch nicht, wie lange ich bleibe. Und als ich wusste, dass ich länger bleiben werde, reichte mein Geld nicht.

Eine 40 Quadratmeter große Zwei-Zimmer-Wohnung in einem der dreißiggeschossigen Wohnhäuser, die am Stadtrand von Moskau entstehen, kostet 110.000 Euro. Soviel Geld habe ich nicht. Und will ich ein Leben „als Ameise“ führen? Dann doch lieber außerhalb von Moskau ein Häuschen suchen, an einem Ort, der noch mit der Vorortbahn zu erreichen ist.

Zu zweit machen wir uns nun jedes zweite Wochenende auf den Weg ins Moskauer Umland. Dort gibt es eingeschossige Holzhäuser mit einem standardmäßigen, 600 Quadratmeter großen Grundstück für 55.000 Euro. Doch wir sind nicht die Einzigen, die ein Haus suchen. Wie das Internetportal Lenta.ru berichtete, ist das Interesse am Grundstückskauf im Moskauer Umland im April dieses Jahres um 37 Prozent gestiegen.

Auslöser des Datschen-Booms war die Corona-Krise. Nicht wenige verloren ihren Arbeitsplatz. Und viele Angestellte bekamen die Weisung, von Zuhause aus zu arbeiten. Wieder andere - vor allem Familien mit Kindern - waren es leid, sich tagaus, tagein den strengen Hygiene-Regeln in der Großstadt zu unterwerfen. In den Datschensiedlungen tragen die Leute in der Regel keine Masken.



Foto: Ulrich Heyden

Maskenfreie Zone

An Informationen über Grundstücke und Häuser außerhalb der Stadt mangelt es nicht. Überall in Moskau gibt es Ausstellungsflächen mit Fertighäusern. Das billigste Häuschen – das allerdings nur für den Sommer geeignet ist – kostet 20.000 Euro.

Es musste ja nicht unbedingt ein traditionelles Holzhaus mit kleinen Fenstern sein, so dachten wir uns. Auf der Website einer Moskauer Vermittlungsagentur entdeckten wir ein Fertigbau-Holzhaus mit verglasten Außenwänden. Das ist es, dachten wir. Nichts wie hin.

Zehn Kilometer südlich vom Moskauer Autobahnring entfernt, besichtigten wir am Rande eines Feldweges so ein hypermodernes Holzhaus, dessen Front- und Rückwand komplett mit Doppelkammer-Thermopen-Scheiben verglast war.

Das Haus stand erst im Rohbau. Zwei Arbeiter bauten das Holzgerüst des Hauses

zusammen. Naja, dachte ich mir. Schon schön, so ein Haus, aber so abseits gelegen? Ist das denn sicher? Und sind die Balken überhaupt alle grundiert? Ich hatte meine Zweifel.

Zerfieselte Grundstücke

Die nächste Tour führte uns in eine Datschensiedlung westlich von Moskau, nicht weit von dem Ort Odinzowo. Der Westen von Moskau gilt als teuerstes Wohngebiet. Hier hatten schon die sowjetischen Generäle ihre Datschen und heute leben im Westen von Moskau, an der Rublowskaja Chaussee, Minister und Oligarchen.

Die Siedlung war als Garten-Genossenschaft registriert. Derartige Genossenschaften entstanden Ende der 1980er Jahre. Von ihrem Unternehmen bekamen die Arbeiter und Angestellten damals Grundstücke mit der Standardgröße von 600 Quadratmetern.

Doch als wir in der Datschen-Siedlung ankamen, sahen wir ein zweistöckiges Fertighäuschen, welches an den langen Seiten nur einen eineinhalb Meter breiten Abstand zum Nachbarzaun hatte. Und dieser eineinhalb Meter hohe Zaun war auch noch aus Metallprofilen. Der Blick aus dem Fenster im Erdgeschoss war durch den Zaun versperrt. Man musste schon in den ersten Stock steigen. Von dort konnte man sogar Wald sehen. Aber der begann erst hinter dem Nachbargrundstück.

Hm, ein Haus im Grünen und dann so eingezwängt? Der Grund der Misere war folgender: Der Vorbesitzer hatte das ursprünglich 600 Quadratmeter große Grundstück aufgeteilt, um zwei Häuser darauf zu bauen und die dann mit Gewinn zu verkaufen. Einer der Käufer war der Mann, der uns nun eins der beiden Häuser verkaufen wollte. Er erzählte freimütig, er habe das Haus nach dem Kauf erst winterfest machen müssen, indem er in alle Außenwände eine zusätzliche Lage Dämmwatte eingebaut habe. Die Offenheit des Verkäufers in allen Ehren, aber das klang mir alles zu sehr nach Improvisation und war nicht wirklich einladend.

Die 1990er Jahre spürt man noch

Je länger wir uns im Moskauer Umland umguckten, desto mehr fiel auf, dass es an Ordnung mangelt. Grundstücke waren merkwürdig geschnitten oder vollgestellt mit allem möglichen Krims-Krams, der sich in der Datschen-Zeit so ansammelt und den man für den Fall der Fälle zurücklegt.

Plötzlich schien mir Moskau, die Stadt, aus der ich doch flüchten wollte, sehr angenehm. Bürgermeister Sergej Sobjanin - seit 2010 im Amt - hat alle in den 1990er Jahren illegal

errichteten Verkaufspavillons in der Innenstadt in einer Nacht- und Nebelaktion geschleift. Die Stadt gewann wunderschöne Plätze zurück. Der Blick auf alte Häuser wurde wieder frei.

In Russland hat es mit Grund und Boden so seine Besonderheiten. In den 1990er Jahren wurden Garten und Ackerland teilweise wild privatisiert. Bürger, die Kartoffeln und Kohl anbauen wollten, nutzten staatliches Land teilweise auf eigene Faust für den privaten Bedarf. Später wurden dann auf diesem auf eigene Faust eroberten Gelände Datschen gebaut. Und noch später wurde der Großteil dieser Datschen legalisiert. Der Staat akzeptierte die Landnahme.

Eine Gasleitung für 8.000 Euro

Viele Häuser, die wir uns anschauten, waren nicht winterfest, das heißt, man hätte die Außenwände, Decken und Böden noch mit Mineralwatte abdämmen müssen. Alle Häuser hatten einen eigenen Brunnen und eine eigene Abwasser-Sickergrube.

Und womit wird auf den Datschen geheizt? Nur wenige haben einen Ofen oder Kamin. So bleibt nur das elektrische Heizgerät. Doch der Strom ist im Verhältnis zu Gas teuer. Nur die Datschen von Angehörigen der sowjetischen Elite und ausgezeichneten Wissenschaftlern waren an das Gasnetz angeschlossen.

Wenn in der Wohnungsanzeige steht, „die Gasleitung führt bis zum Grundstück“, ist das auch nur ein schwacher Trost. Denn das Legen der Gasleitung von der Magistrale, die an der Straße verläuft, bis zum Haus kostet 8.000 Euro. Der Preis ist so hoch, weil zwischen der staatlichen Gasgesellschaft und dem Hausbesitzer Vermittler tätig sind, die für ihre Arbeit auch Geld sehen wollen.

Wie kamen die Russen zu ihren Datschen?

Der Weg zur russischen Datschen-Kultur war lang: In den **1930er Jahren** bekamen erstmal nur Minister, Generäle und Schriftsteller die begehrten Häuser in der Natur. 1949 erließ der Ministerrat der UdSSR dann eine Anordnung, die es Arbeitern und Staatsangestellten erlaubte, für den eigenen Bedarf auf einem Acker Kartoffeln und Gemüse anzubauen.

In den **1950er Jahren** - also unter Chruschtschow - bekamen die Sowjetbürger dann die Möglichkeit, Datschen zu bauen, allerdings ohne Keller und erste Etage.

Am **18. März 1966** - unter Breschnjew - erließ der UdSSR-Ministerrat eine Anordnung, nach der Arbeiter und Arbeiterinnen bei ihren Betrieben die Zuteilung von Datschen-

Grundstücken mit einer Standardfläche von 600 Quadratmetern beantragen konnten. Das an einen Werktätigen abgegebene Datschengrundstück blieb aber Staatseigentum. Mit der Verteilung von Datschen-Grundstücken wollte die sowjetische Regierung in den 1960er Jahren die Ernährungslage verbessern.

Doch wer in den 1960er Jahren eine Datscha baute, musste sich auch damit abfinden, dass es nur ein Plumpsklo mit Sickergrube gab. Das ist übrigens bis heute so geblieben, wenn auch in den Sickergruben heute Bakterien eingesetzt werden, welche den Inhalt der Grube ökologisch verarbeiten.

Anfang der **1990er Jahre** konnten die Russen ihre Datschen-Grundstücke und ihre Wohnungen in den Städten, die bis dahin dem Staat gehörten, gegen eine unbedeutende Verwaltungsgebühr privatisieren. Das war faktisch der „Ausgleich“ dafür, dass windige Geschäftsleute und rote Direktoren sich – oft auf nichtlegalem Wege – die Staatsbetriebe aneigneten.

1995 wurde ein Gesetz erlassen, nach dem Soldaten, die in Afghanistan oder Tschetschenien gekämpft haben, unter bestimmten Umständen Anspruch auf ein Datschengrundstück hatten. Auch Arbeiter mit Auszeichnungen und Angehörige von Soldaten, die im Krieg getötet wurden, können bei ihren Regionalverwaltungen einen Antrag auf ein kostenloses Grundstück stellen.

Deutscher Baumarkt verdient sich goldene Nase

In den 1960er Jahren gab es für den Bau einer Datscha strenge Bestimmungen. Eine erste Etage und einen Keller durfte das Häuschen nicht haben. Baumaterial für die Datscha und das obligatorische Gewächshaus musste man sich über Beziehungen „organisieren“.

Seit den 2000er Jahren ist alles anders. Baumarkt-Ketten mit Ware aus Deutschland und China sind in jedem Moskauer Bezirk und selbst in den Kleinstädten im Umland zu finden. Mit dem Verkauf von Bohrern, Bad-Einrichtungen, Lampen, Tapeten, Heckenschneidern, Gartenstühlen, Grill-Vorrichtungen und Topfblumen verdienen sich ausländische Firmen in Russland eine goldene Nase.

In Moskau russisches Gerät für den Garten zu kaufen, ist fast unmöglich. Als ich einmal einen Spaten kaufen wollte, um eine verwaiste Fläche vor unserem Mehrfamilienhaus umzugraben, um dann später Gras zu säen, erlebte ich ein blaues Wunder. Für russische Erde fand ich keinen russischen Spaten. In dem Haushaltswarengeschäft bei uns um die Ecke fand ich nur einen Spaten ohne Stil aus Polen. Den Stil aus Holz hatte das

Haushaltswarengeschäft aus russischer Produktion allerdings vorrätig. Ich erwarb beide Teile und baute sie zusammen. Das Resultat: Ein slawischer Spaten.

Nach offiziellen Angaben haben heute 43 Prozent der Städter ein Grundstück in der Natur. Der Boden auf den Datschen-Territorien wird fast immer für den Anbau von Erdbeeren, Kartoffeln und Kohl genutzt. Fast jede Datscha hat auch ein kleines Gewächshaus, in dem Tomaten, Paprika und Gurken gezogen werden. Die Setzlinge ziehen Russen in den Wintermonaten auf dem Fensterbrett, um sie dann im Mai im Gewächshaus einzupflanzen.

Tricksen wegen der Steuer

Ein Immobilien-Kauf in Russland hat seine Besonderheiten. Bei den Immobilien-Anzeigen fiel mir auf, dass einige schrieben, „das Haus ist seit drei Jahren im Besitz des Eigentümers“. Mit dieser Formulierung zeigt der Verkäufer an, dass die angegebene Verkaufssumme nicht fiktiv ist. Nach dem russischen Gesetz fallen für den Verkauf eines Hauses nur dann Steuern an, wenn der Besitzer es innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb verkauft. Wenn es in der Immobilien-Anzeige keine Angabe darüber gibt, wie lange der Verkäufer Besitzer des Grundstücks ist, ist wahrscheinlich, dass der Verkäufer einen Teil des in der Anzeige angegebenen Verkaufspreises gerne im Briefumschlag erhalten möchte, um Steuern zu sparen.

Freie Hand beim Bauen

Auf den Datschen wird so gebaut, wie es der Eigentümer will. Es gibt fast keine staatliche Aufsicht. Bei einem Haus, das wir zum Kauf besichtigten, war nur die erste Etage als Wohnraum amtlich registriert, die zweite Etage nicht. Von diesem Detail stand allerdings nichts in der Immobilien-Anzeige.

Auf einer anderen Datscha in einer Garten-Genossenschaft eine Autostunde östlich von Moskau hatte der Besitzer die Küche in den Flur verlegt, um aus der Küche ein großes Badezimmer mit einer großen runden Badewanne zu machen. Wegen der enormen Wassermasse in der Badewanne habe er das Fundament des Badezimmers extra verstärken lassen, erzählte der Besitzer stolz. Die Erzählung machte mich skeptisch. Solche Umbauten werden in Russland in der Regel ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörden gemacht, denn der bürokratische Aufwand ist riesig.

Überraschend war auch das, was wir in einem unbewohnten, zweistöckigen Haus eine Autostunde nördlich von Moskau sahen. Im ersten Stock stand auf dem Balkon ein 500-Liter-Wasserbehälter. Wie uns die Besitzerin erklärte, diente er als Wasserreservoir, wenn

die Pumpe im Brunnen nicht genug Wasser hergab. Die Besitzerin, eine Russin, erzählte, ihr Mann, ein Kaukasier, habe immer viele Gäste und da gäbe es einen großen Wasserbedarf.

Die nächste Überraschung gab es im Erdgeschoss. Dort gab es eine Garage. In der stand ein 1000-Liter-Plastikbehälter mit Dieselöl. Mit dem wurde der Heißwasser-Boiler des Hauses betrieben. Etwas Dieselmotorkraftstoff war ausgelaufen und so roch es streng.

Und das war noch nicht alles. Als wir das Haus verließen, bemerkte ich im Vorgarten den Geruch von Abwässern. Mit fragendem Blick deutete ich auf den Deckel der hauseigenen Sickergrube im Vorgarten. Die Besitzerin schüttelte den Kopf und erklärte, nein, der Geruch komme nicht von dort, sondern von Leuten in der Siedlung, die ihre Sickergruben abpumpen und die Fäkalien irgendwo auf Freiflächen ins Gebüsch pumpen. So spart man das Geld für das Abpumpen der Sickergruben. Die Pumprohre habe sie selbst gesehen.

Oho! Das war ein offenes Bekenntnis. Immerhin wurden uns auch unangenehme Wahrheiten nicht vorenthalten.

Das Gute liegt so nah

Der Exkurs durch das schöne Moskauer Umland mit seinen sanften Hügeln, verstreuten Waldflecken und den Mais- und Kornfeldern war ernüchternd. Es ist zwar still und die Luft ist besser als in der Großstadt. Aber nun beginne ich zu schätzen, was Moskau bietet, die Nähe zur Post, Geschäften, Apotheken, der U-Bahn, Theater und den Cafes, wo man sich mal auf die Schnelle mit jemandem verabreden kann, der gerade aus Sibirien, der Ukraine oder Deutschland auf der Durchreise ist.

Schon lange wohnen wir zur Miete in einem viergeschossigen Plattenbau, der Anfang der 1960er Jahre gebaut wurde und in vier Jahren im Rahmen des „Renovazia“-Programms abgerissen werden soll. Mit der Wohnung bin ich sehr zufrieden. Wir haben einen großen Hof mit einem Spielplatz. In dem Hof wachsen große Linden und Ahorn-Bäume. Wir leben also jetzt schon im Grünen. Warum also in die Ferne schweifen?

Titelbild: James Dalrymple / Shutterstock

