

## Regionale Informationen: St. Petersburg

(Autoren: Dieter Langguth, PwC PricewaterhouseCoopers AG  
Ulrich Werling, BulwienGesa Valuation GmbH)

mit freundlicher Unterstützung von

Julia Blashenkova, NPV Appraise St Petersburg, www.npvappraise.ru

Im traditionell zentralistischen Russland spielt die Hauptstadt Moskau die dominierende Rolle. Nach Moskau ist St. Petersburg die zweitgrößte und -bedeutendste Stadt des Landes. Sie hat offiziell ca. 4,6 Millionen Einwohner und ist damit auch eine der größten Städte Europas. Gemeinsam mit der umgebenden Region (Oblast Leningrad) verfügt der Großraum Petersburg über mehr als 6,2 Mio. Einwohner.

**Zweitwichtigste  
Stadt der  
Russischen  
Föderation**

### Russische Föderation

Einwohnerzahl: ca. 142.000.000

Fläche: 170.075.400 km<sup>2</sup>

Währung: Rubel (1 € ≈ 40 RUB)

BIP: rd. 1,7 Mrd. \$

BIP pro Kopf: rd. 12.000 \$ pro Kopf

Hauptstadt: Moskau

Landes-Domain: .ru

Russland gliedert sich in acht sog. Föderationskreise (Nordwestrussland, Zentralrussland, Südrussland, Nordkaukasus, Wolga, Ural, Sibirien, Fernost), die ihrerseits u.a. aus Republiken, Regionen (Kraj), Gebieten (Oblast) sowie den zwei „Städten mit Föderationsrang“ (Moskau und St. Petersburg) bestehen. Die Stadt St. Petersburg (ohne den umgebenden Oblast) gliedert sich in 18 Stadtteile (russ.: Rajon), das Stadtzentrum liegt im Wesentlichen in vier Rajons (s. Abb.).

**Administrative  
Gliederung**



### Karte der Rajons

(Ausschnitt der zentralen Stadtteile)

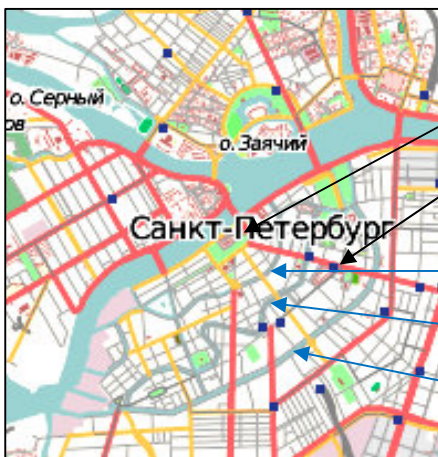
darunter:

- 1: Admiralitejskij
- 2: Wassileostrowskij
- 13: Petrogradskij
- 18: Zentralnij

(Quelle: Wikipedia; Urheber: „Panther“)

Topographisch wird die Innenstadt durch die Gewässer, im Einzelnen den Hauptfluss Newa und drei bogenförmige Kanäle bzw. Flüsse, gegliedert. Südöstlich der Newa, bogenförmig durch bzw. um die Innenstadt verlaufen (von innen nach außen aufgezählt) die Mojka, der Griboyedow-Kanal und die Fontanka.

**Gewässer als  
Orientierung**



### Stadtzentrum

● Winterpalast / Eremitage

● Newskij-Prospekt

### Flüsse bzw. Kanäle

● Mojka

● Griboyedow-Kanal

● Fontanka

Quelle (Karte): Stadtverwaltung

**Zentrum**

Die wichtigen Bürolagen konzentrieren sich im zentralen Bereich der Stadt, in den Bezirken Nr. 1, 2, 13 und 18. **CBD**

Als Top-Lage gilt das sogenannte „Goldene Dreieck“. Dieses wird in nördlicher Richtung begrenzt vom Palast- und Admiralitätsufer (Newa-Ufer), in östlicher Richtung von der Fontanka (Fluß) und in südlicher bzw. westlicher Richtung in etwa von Isaakplatz, Antonenko-Gasse, Kasaner Straße und Gorokhova-Straße. (Der Begriff „Dreieck“ muss in Bezug auf dieses Gebiet etwas großzügig ausgelegt werden; es handelt sich eher um ein Viereck.) Innerhalb dieses Gebiets liegt auch der nordwestliche Teil des Newskij-Prospekts, die beste Einzelhandelslage der Stadt.

Durch einen besonderen Ausblick begünstigt sind die Gebäude in der ersten Reihe am nördlichen Newa-Ufer, in den Bezirken 2 und 13. Der überwiegende Teil der Gebäude ist allerdings mit Behörden, Museen und anderen öffentlichen Einrichtungen belegt.

Außerhalb der zentralen Bezirke plant der halbstaatliche Gazprom-Konzern einen neuen Business-Distrikt mit einem Wolkenkratzer als Konzernzentrale. Dieses Vorhaben befindet sich am Ufer der Newa, neben der Einmündung des Flüsschens Ochta, gegenüber dem Smolny-Institut, das als Sitz der Stadtverwaltung und historische Wirkungsstätte Lenins bekannt ist. **Ochta-Center**

Aktuellen Meldungen zufolge soll zumindest das als überragende Landmark mit über 400 m Bauhöhe geplante Bürohochhaus des Konzerns von der Stadtverwaltung nicht genehmigt werden.

Die Büroflächen werden in die Klassen A bis E eingeteilt:

**Flächenqualitäten**

A – moderner westlicher Standard

B – zeitgemäßer Standard, oft in sanierten Altbauten

C – funktionale Büros mit einfacher Ausstattung, oft in Gebäuden ehemaliger staatlicher Einrichtungen und Institute

D – Büros in unsanierten Altbauten der Sowjetzeit, einfachste Ausstattung

E – Büros in ehemaligen Wohnungen

In jüngster Zeit hat sich über "A" die Klasse "Premium" oder „A+“ etabliert, und "B" wird oftmals in "B+" und "B-" unterschieden, wobei für "B+" Kriterien wie gute Lagemerkmale, zentrale Gebäudetechnik einschließlich Providern sowie ein repräsentativer Empfangsbereich wichtig sind.

Der Büroflächenbestand betrug in den beiden oberen Klassen Ende 2010 ungefähr:

**Flächenbestand**

A – ca. 964.000 m<sup>2</sup>, davon Zugang 2010 43.000 m<sup>2</sup>

B – ca. 371.000 m<sup>2</sup>, davon Zugang 2010 8.000 m<sup>2</sup>

Der Leerstand lag Ende 2010 bei ca. 20 % - 22 % (Klasse A) bzw. 5 % - 10 % (Klasse B).

Im Gegensatz zu den Gegebenheiten in Moskau existiert in St. Petersburg tatsächlich ein Immobilienmarkt mit nicht-staatlichem Grundstückseigentum. Es ist daher grundsätzlich für jedermann - auch für Ausländer - möglich, Grundstücke zu erwerben und zu verkaufen. **Grundeigentum**

Für das Grundstücksregister, in dem auch die Eigentumsverhältnisse erfasst sind, ist ein Komitee der Stadtverwaltung zuständig. In dessen Zuständigkeit fallen auch andere mit Grundstücken zusammenhängende Fragen wie die Bewertung für die Veranlagung der Grundsteuer, die Verwertung stadteigener Grundstücke und die Beobachtung des Grundstücksmarkts.

Beim Kauf fallen regelmäßig Makler- und Notargebühren an. Die Aufteilung zwischen Verkäufer und Käufer ist gesetzlich nicht geregelt; häufig werden sie je zur Hälfte getragen. Als Maklerprovision sind 2 - 3 % des Kaufpreises üblich; die Notargebühren liegen ungefähr bei 1 % des Kaufpreises. **Erwerbsnebenkosten**

Die typische Mietdauer ist abhängig von der Immobilienart und –qualität. Hochwertige Büro- und Handelsimmobilien werden häufig für drei bis zehn Jahre vermietet, wobei im Street retail eher der untere Bereich zutrifft, während Logistikflächen eher längerfristig vermietet werden. Minderwertige Immobilien haben oftmals Mietverträge von unter einem Jahr Laufzeit, für die keine staatliche Registrierungspflicht besteht. Außerdem dienen kurzfristige Mietverträge auch zur Überbrückung der Zeit bis zur Registrierung von längerfristigen Folgemietverträgen.

### Mietvertrags- laufzeiten

In Einkaufszentren wird begonnen, Teile der Miete umsatzabhängig zu gestalten. Gewerbliche Mietverträge unterfallen der Umsatzsteuer, die zur Zeit 18 % beträgt.

Bezüglich der Nebenkostenumlage gibt es keine festen Regeln, hier besteht Vertragsfreiheit. Allerdings finden sich echte Triple-net-Verträge vor allem im Logistikbereich. Ansonsten sind Teil- und Vollpauschalierungen oder Kappungsgrenzen ebenso anzutreffen wie jahresnachträgliche Abrechnungen.

### Nebenkosten

Grundstückspachten, Objektversicherungen und Grund-/ Vermögensteuer sowie Verwaltungskosten werden allerdings meist durch die Eigentümer getragen.

Die Vermögensteuer hat mit einem Satz von regelmäßig 2,2 % des Immobilienbuchwertes eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung und kann zu einem echten Renditekiller werden. Dies ist auch ein wesentlicher Grund dafür, dass zur "Rettung" niedriger Buchwerte bei mittleren und größeren Transaktionen in aller Regel Objektgesellschaften (SPVs) den Eigentümer wechseln, die auch gern einmal extra für eine Transaktion ins Leben gerufen werden. Aus steuerlichen Gründen ist außerdem der Abschluss mehrstufiger Geschäfte (bevorzugt über Zwischengesellschaften auf Zypern) weit verbreitet. Für den Gutachter bedeutet dies, die Grundlagen seiner Wertermittlung sorgfältig zu ermitteln: schon der Abgrenzung des Bewertungsgegenstands kommt eine große Bedeutung zu.

### Vermögensteuer und SPV's

In den frühen 2000-er Jahren wurden die Mieten nahezu ausschließlich in US-Dollar p. a. vereinbart. In jüngerer Zeit, nicht zuletzt durch Intervention der staatlichen Institutionen, setzt sich nach und nach die Angabe in Rubel pro Monat – jeweils pro m<sup>2</sup> – durch.

### Vertragswährung US-Dollar

Die Mietflächenermittlung ist nicht administrativ geregelt, weit verbreitet ist die Zugrundelegung des Standards der Building Owners and Managers Association (BOMA International). Bei Verkäufen hingegen wird überwiegend auf die Flächen gemäß der russischen technischen Dokumentation (BTI) zurückgegriffen. Diese entsprechen eher der NGF, weisen aber einige Besonderheiten auf, so dass es schon einmal vorkommen kann, dass die Mietfläche größer als die Gebäudefläche ist.

### Flächen

Stadtverwaltung: [www.gov.spb.ru](http://www.gov.spb.ru)

### Nützliche Links

Amtliche Immobilienmarktdaten: <http://st-petersburg.ru/en/biz/commercial/office/volume/>

Geodaten: <http://rgis.spb.ru>

Föderales Grundstücksregister: Hauptseite: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)  
digitale Karten: <http://maps.rosreestr.ru/Portal/>

Bauleitplanung: [www.kgainfo.spb.ru](http://www.kgainfo.spb.ru)

Marktinformationen (russisch): <http://www.asteragroup.ru/?idmod=analitic>