

Hans Becker, Martin Friemer und Daniel Göler

## **Aktuelle stadtgeographische Veränderungsprozesse in Südosteuropa:\***

### **Wohnungsmarkt und Citybildung in Tirana**

mit 3 Abbildungen und 8 Fotos

Südosteuropa gilt gemeinhin als permanente Unruheregion. „*Nothing bad in the Balkans is a surprise*“, notierte METO JOVANOVSKI (1999). Dementsprechend stellt sich die historisch-geographische Entwicklung Südosteuropas als eine Folge von gravierenden Konflikten und großen Umbrüchen dar. Die Palette reicht von den Wirren der Völkerwanderungszeit mit dem Vordringen von Avaren und Slawen über die Eroberung der Osmanen, die Neugliederung der politischen Landkarte nach den Türkenkriegen des 19. und frühen 20. Jahrhunderts sowie den beiden Weltkriegen bis zum Zerfall Jugoslawiens mit Bosnienkrieg und Kosovo-Konflikt oder dem Ende der sozialistischen Ära und den anschließenden Transformationsproblemen. Die großen historischen Konflikte haben eine kontinuierliche Kulturlandschaftsentwicklung immer wieder unterbrochen und jeweils einen Neubeginn mit tief greifendem Wandel bzw. Umbau zur Folge gehabt. Derartige „Brüche“ in der Kulturlandschaftsgenese, deren allgemeine theoretische Grundlegung NITZ (1995) in einer gedankenreichen Abhandlung gegeben hat, sind auch für die Entwicklung südosteuropäischer Städte prägend.

So wurden die noch zu Beginn des 20. Jahrhunderts zahlreichen osmanischen Städte Südosteuropas (KIENITZ 1972; KISSLING 1968) schon bald nach dem Ende der Türkenzeit nachhaltig überprägt. In Serbien, Bosnien oder Kroatien erfuhren sie oft eine Gestaltung nach Vorbildern, die in der österreichisch-ungarischen Monarchie üblich waren (LENDL 1959), während beispielsweise in Albanien der langjährige italienische Einfluss die Stadtbilder überformte (ALIAJ et al. 2003: 42 ff.). Richard Busch-Zantner hat den italienischen Stadtbau Tiranas in den zwanziger Jahren des letzten Jahrhunderts miterlebt und dokumentiert (KÜHNE 1991).<sup>1</sup> Einige kümmerliche Reste von Bazaren kündeten noch Ende der fünfziger und Anfang der sechziger Jahre in Prizren, Prishtina oder Mostar von der osmanischen Vergangenheit. Doch mittlerweile sind auch sie weitgehend verschwunden. So stellt Sarajewo mit seinem

---

\*) Die Autoren danken dem DAAD, der einen wesentlichen Teil der dem Beitrag zu Grunde liegenden Feldforschungen aus Mitteln des Stabilitätspaktes Südosteuropa (Sonderprogramm Akademischer Neuaufbau Südosteuropa) nachhaltig gefördert hat.

1) Vergl. dazu auch VON LUCKWALD (1943: 16 f. und 49); *Naval Intelligence Division* (1945: 301 f.).

osmanisch-orientalischen Altstadtensemble eine weitgehende Singularität unter den südosteuropäischen Städten dar; auch dort allerdings ergänzt durch räumlich und funktional viel bedeutendere jüngere Stadtteile (KARGER 1984; KARGER & BJELOVIĆ 1984).

Mit großen Wohnquartieren von einfacher Konstruktion und Ausstattung am Stadtrand, teilweise als Plattenbauten ausgeführt, aber auch mit manch gravierenden Eingriffen in die Innenstadtbereiche hat die kommunistische Ära das Bild der Städte erneut kräftig umgestaltet.<sup>2</sup> Von Einfluss waren dabei auch die systemspezifischen Vorgaben zur Stadtfunktion, die eine andere Struktur als in westlichen Städten zur Folge hatten.

So kam es beispielsweise zu keiner umfassenden Tertiärisierung der Innenstädte. Statt dessen blieb dort die Wohnfunktion durchweg erhalten. Das hatte einen hohen Anteil von Geschäften und Dienstleistungsunternehmen des täglichen Bedarfs im Stadtzentrum zur Folge. Die Ausstattung mit Geschäftsflächen blieb dabei unzulänglich und der konkrete Standort vieler Einzelhandelsbetriebe ließ sich allenfalls mit verbreiteter Mangelwirtschaft und dem Fehlen von Rentabilitätsgesichtspunkten erklären.

Einer fehlenden Cityentwicklung in den Stadtzentren stand in den Wohnquartieren eine soziale Durchmischung zur Seite. Segregation gab es – wie für Städte des sogenannten sozialistischen Einflussbereichs allgemein bekannt ist – auch in Südosteuropa fast nur als demographisches Phänomen, weil in die Neubauviertel am Stadtrand jeweils ganz überwiegend junge Familien eingewiesen wurden. „Die Herausbildung sozialräumlicher Differenzierung war in einer sozialistischen Stadt und Gesellschaft aufgrund der Unvereinbarkeit sozialer Segregation mit dem Ideal einer klassenlosen Gesellschaft nicht vorgesehen“ (WEŁCŁAWOWICZ 1993: 33).

All das erfuhr in den letzten 15 Jahren, nach dem Ende der kommunistischen Ära, tief greifende Änderungen. Der Übergang von der sozialistischen Plan- zur kapitalistischen Marktwirtschaft bescherte den Städten Südosteuropas erneut einen Bruch in ihrer Entwicklung. Am Beispiel des mittelalbanischen Ballungsraumes – auch er ein Ergebnis der postkommunistischen Zeit – mit der darin eingebetteten Hauptstadt Tirana sollen im vorliegenden Beitrag einige ausgewählte Umgestaltungsprozesse der jüngsten Stadtentwicklung behandelt und so weit wie möglich zu anderen südosteuropäischen Beispielen in Bezug gesetzt werden. Aus der Fülle von stadtgeographischen Veränderungen kann dies allerdings nur ein kleiner Ausschnitt sein, denn was Baumann für den ländlichen Raum postulierte, gilt auch für die Städte Südosteuropas: Die „Transformation hat viele Gesichter“.<sup>3</sup>

2) Für Tirana vergl. ALIAJ et al. (2003: 57 ff.)

3) Christoph Baumann: „Transformation hat viele Gesichter. Handlungsmuster und Vulnerabilität in ruralen Siedlungen von Gjirokastra.“ Vortrag auf dem Internationalen Workshop von Albanischer Akademie der Wissenschaften (Zentrum für Geographische Studien), Universität Bamberg (Institut für Geographie) und GTZ „Regionale Disparitäten in Albanien. Das Problem von Entleerungsräumen“ am 1.4.2005 in der Deutschen Botschaft in Tirana/Albanien.

## 1 Aktuelle Hyperurbanisierung im mittelalbanischen Ballungsraum

Migration in Albanien war unter dem kommunistischen Regime extrem reglementiert und reguliert. Während der Aufbauphase der Industrie ab Ende der 1950er Jahre wurde Bevölkerung hauptsächlich in neue Industriestädte und ab den späten siebziger Jahren wiederum verstärkt in landwirtschaftlich geprägte, oft auch periphere Gebiete dirigiert.

Nach dem Ende des bis dahin fast völlig isolierten, sozialistischen Albaniens im Jahr 1991 setzte eine enorme Mobilisierung der Bevölkerung ein. Bis 2001 hatte fast die Hälfte der Einwohner ihren ursprünglichen Wohnort verlassen (BERXHOLI et al. 2003: 69). Neben den Außenwanderungen ist v.a. die Zunahme der Binnenwanderung ein ganz entscheidender Faktor der jüngeren räumlichen Entwicklung in Albanien (KING 2004; GÖLER 2005).

Hintergrund sind die enormen (und zunehmenden) räumlichen Disparitäten im Land: Die beiden größten und mittlerweile schon als Konurbation zu bezeichnenden Städte Tirana und Durres hatten in den letzten Jahren eine außergewöhnliche Entwicklungsdynamik zu verzeichnen; das rasante Stadtwachstum der Hauptstadt und die aktuelle Cityentwicklung sind Belege dafür. Dagegen bleiben die Peripherregionen des küstenfernen, gebirgigen Hinterlandes in ihrem sozioökonomischen Entwicklungsstand deutlich zurück. Den Entleerungsräumen Nord- und Südalbanien steht, als Resultat der anhaltenden zentral-peripheren Migration, die Hyperurbanisierung im Großraum Tirana gegenüber.

In der Tat ist Tirana weltweit eine der am schnellsten wachsenden Städte: Die Wachstumsrate der letzten Jahre liegt jeweils zwischen 5 und 7%, wobei etwa 2% aus dem natürlichen Saldo und 3 bis 5% aus Wanderungsgewinnen resultieren (ALIAJ et al. 2003: 85). Hatte Tirana 1989 noch 245 000 Einwohner, so waren es nach offiziellen Angaben 2001 schon 341 000 (INSTAT 2002a: 69). Im Bezirk Tirana stieg die Zahl von 368 000 auf 520 000 (INSTAT 2004: 37); nach Angaben der städtischen Meldeämter jedoch leben in Tirana selbst bereits 471.000 Personen (FRIEMER 2004: 32). Grund für die herrschende Unsicherheit bezüglich der tatsächlichen Einwohnerzahl sind die zahllosen nicht registrierten Zuwanderer aus ländlich-peripheren Räumen, vorwiegend in Nordalbanien. Und der Konzentrationstrend ist ungebrochen, der jährliche Zuwanderungssaldo beträgt etwa 20 000 Personen (HELLER 2003: 99). Jüngere Schätzungen gehen von etwa 700 000 Einwohnern in der Stadtregion Tirana aus (BECKER et al. 2005). Für 2005 wird bereits das Erreichen der Millionengrenze in Aussicht gestellt und 2015 sollen 1,5 Mio. Menschen – d.h. etwa 50% der albanischen Bevölkerung – im Ballungsraum leben (ALIAJ et al. 2003: 85). Die Mehrzahl davon residiert in suburbanen Squattersiedlungen, dort lebt sie mit informellem Status, ohne ausreichende Infrastrukturversorgung und mit unsicherer Perspektive.

Damit hat sich das von SJÖBERG (1992) angeführte Stadium einer „underurbanisation“ im kommunistischen Albanien während der relativ kurzen Transformations-

phase zur Hyperurbanisierung im Landeszentrum gewandelt<sup>4</sup>. Die Verwendung eines ursprünglich aus der Entwicklungsländerforschung stammenden Begriffes erscheint für die gegenwärtige extreme Verstädterung allemal berechtigt: Die Geschwindigkeit des laufenden urbanen Wachstumsprozesses ist europaweit bzw. im Kontext der Transformationsstaaten einmalig; so hat sich der Urbanisierungsgrad in Albanien von 35,8% (1990) auf 47% im Jahr 2000 (*INSTAT* 2002b: 33) erhöht und wird bis 2030 auf – im internationalen Vergleich jedoch immer noch geringe – 60,7% ansteigen (*United Nations Population Division* 2004). Mehr als die Hälfte des Immobilienbestandes in Tirana ist zwischen 1991 und 2001 errichtet worden (*INSTAT* 2002: 73); davon entfällt der größte Teil auf den suburbanen Raum. Und 95% jener Immobilien im Umland sind illegal oder semi-legal errichtet (*NUSSL* 2001: 13). Gegenwärtig leben etwa 45% der Einwohner Tiranas in solchen informellen Siedlungen (*FRIEMER* 2004: 44 nach *United Nations* 2002: 9). Die ungeheure Dynamik und die ausgeprägte Informalität sind die wesentlichen Rahmenbedingungen der jüngeren städtebaulichen Veränderungen der albanischen Hauptstadt.

## 2 Ausgewählte Aspekte jüngerer Stadtentwicklung in Tirana

### 2.1 Innerstädtische Wohnraumverdichtung und informelle Siedlungsentwicklung

Die Dynamik der Stadtentwicklung von Tirana nach 1991 schlug sich vor allem in zweifacher Weise nieder: Einer überaus eindrucksvollen inneren Verdichtung – besonders augenfällig als Höhenwachstum – und einer enormen randlichen Ausweitung der städtischen Bebauungsfläche.

Eine bauliche Nachverdichtung war schon zur Zeit der kommunistischen Planwirtschaft ein probates Mittel, um einem zunehmenden Bevölkerungsdruck Rechnung zu tragen (*BECKER* 1991: 123 f.). Doch vom damaligen einfachen Aufstocken bestehender Gebäude (Foto 1) oder einer individuell vorgenommenen Umwidmung von Balkonen in zusätzliche Wohnräume unterscheidet sich der aktuelle Prozess grundlegend. Er zeigt sich besonders in zwei Formen:

- Dem Vergrößern von Wohn- oder Geschäftsräumen durch teilweises oder umfassendes Vorverlegen der straßenseitigen Außenwand von Gebäuden. Das geschieht individuell durch einzelne Wohnungs- bzw. Ladenlokalbesitzer. Im Erdgeschoss entstehen auf diese Weise Geschäftslokale durch Vorbauten und in den darüber liegenden Stockwerken nutzen die Eigentümer den Anbau im Parterre als Basis ihrer eigenen Wohnraumerweiterung (Foto 2). Häufig erfol-

4) „Underurbanisation“ bezieht sich auf den im Vergleich zu kapitalistischen Gesellschaftssystemen deutlich niedrigeren Urbanisierungsgrad in industrialisierten sozialistischen Volkswirtschaften (auch *SJÖBERG* 1991: 6).

gen die – üblicherweise zunächst informellen – Baumaßnahmen in mehreren Etappen. Insgesamt wird auf diese Weise die Bauflucht um einige Meter in den Straßenraum vorverlegt.

- Allenthalben im Innenstadtbereich entstandene und noch immer emporwachsende höhere Gebäude von 9, 12 oder mehr Stockwerken. Mehr als 12 Geschosse erlauben zwar die baurechtlichen Bestimmungen nicht, doch ein Nachzählen an jüngst entstandenen Beispielen zeigt, dass das Überschreiten der Höhenbegrenzung durchaus keine Seltenheit mehr ist.



*Foto 1: Aufgestocktes (staatliches) Mehrfamilienhaus in Tirana*

Foto: H. Becker, Mai 1989

Vor der Wende gab es in Tirana nur ein einziges höheres Gebäude dieser Art: Ein im Zentrum der Stadt gelegenes Hotel mit 15 Stockwerken. Ansonsten bestimmten vier- bis fünfstöckige schmucklose und äußerlich oft sehr verkommen wirkende Mehrfamilienhäuser das Stadt- und Straßenbild. Heute zeigt ein Rundblick – beispielsweise vom Aussichtsrrestaurant eines etwas euphorisch als „Sky Tower“ bezeichneten Gebäudes – eine riesige Zahl derartiger Bauten. Besonders häufen sie sich im sogenannten Block, dem früheren Viertel der kommunistischen Führungsschicht. Allein dort sind in einem Areal, das kleiner ist als der in Abb. 3 gezeigte Ausschnitt, in den letzten 15 Jahren 42 Gebäude mit neun oder mehr Stockwerken errichtet worden.<sup>5</sup>

5) Nach unveröffentlichten Unterlagen von INSTAT (Tirana). Für freundliche Überlassung der Daten sind wir Herrn Elnar Zeqiri (Tirana) sehr dankbar.

Aber auch im übrigen Innenstadtgebiet finden sie sich in großer Zahl (Foto. 3). Die Regel ist dabei eine Mischung von Gewerbe- und Wohnfunktion.<sup>6</sup>

Das erstgenannte informelle Nachverdichten ist eine individuelle, vielen Zufälligkeiten unterworfenene kapitalarme Form. Demgegenüber wird das Errichten hoher Gebäude durch Kapitalintensität, Professionalität und Marktorientierung bestimmt. Ihr Aufkommen und ihre Ausbreitung im Stadtgebiet erscheinen besonders eindrucksvoll, wenn die erst kurze Dauer der entsprechenden Entwicklung bedacht wird: Das Gros aller „Hochhäuser“ Tiranas wurde nach dem Ende der bürgerkriegsähnlichen Unruhen um 1996/97 errichtet, d.h. in den letzten sieben bis acht Jahren.



*Foto 2: Informelle Hauserweiterung durch individuelles Vorbauen vor der alten Hausfassade (Geschäfte im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen)*

Foto: H. Becker, Mai 2000

---

6) Vgl. dazu unten die Darstellung des Blocks.



*Foto 3: Neues „Hochhaus“ in Tirana: Das „European Trade Center“  
Foto: D. Göler, April 2005*

Der Verdichtung im Inneren des Stadtraumes steht ein eindrucksvoller Flächenzuwachs in den Randzonen Tiranas gegenüber. Abb. 1 vermittelt eine quantitative Vorstellung dieses gleichfalls jungen Prozesses. Fast alle neuen Siedlungen des Randsaumes sind informell entstanden, und als Resultat dessen umgibt die Hauptstadt Albanien heute ein ganzer Kranz von Squattersiedlungen, in denen inzwischen fast die Hälfte der Bevölkerung Tiranas wohnt.

Die Entwicklung begann in der ersten Hälfte der neunziger Jahre, als sich zahlreiche Migrantenfamilien unkontrolliert und spontan in allerlei Provisorien vor der Stadt niederließen. In erster Linie besetzten sie stadtnahe Ländereien vormaliger landwirtschaftlicher Staatsbetriebe. Mittlerweile sind feste Häuser unterschiedlicher Größe und Ausstattung an die Stelle der ursprünglichen Unterkünfte getreten. Zwei- und dreistöckige Gebäude in Betonskelettbauweise überwiegen dabei. Sie überziehen weite Teile des suburbanen Raumes.

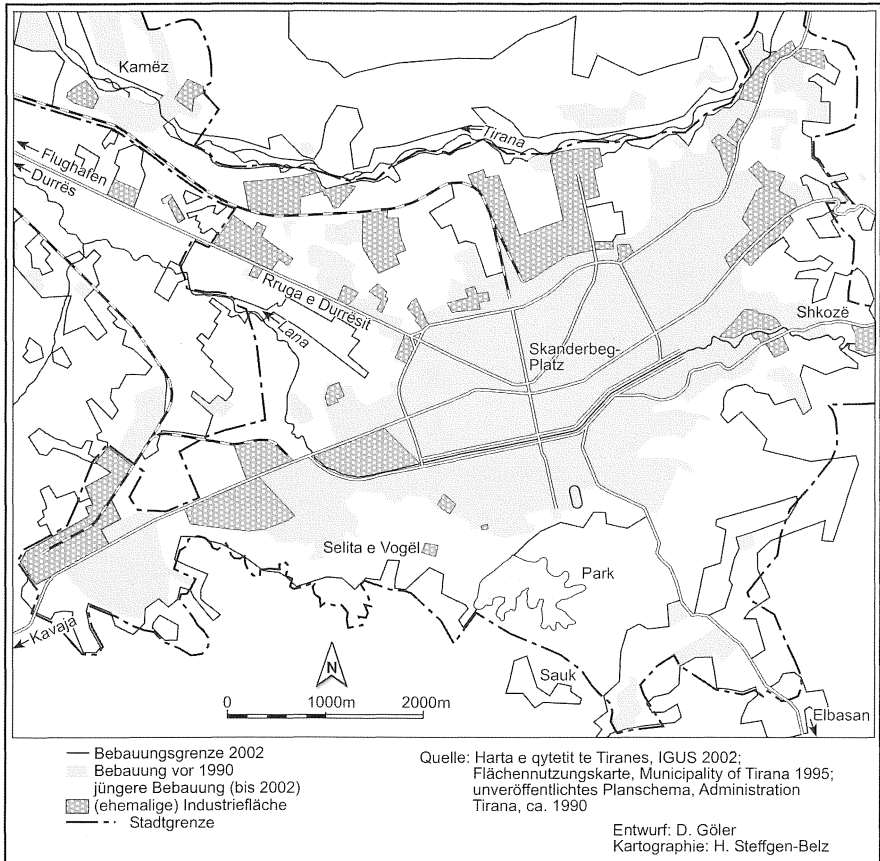


Abb. 1: Flächenwachstum Tiranas

Die infrastrukturelle Erschließung dieser Neubaugebiete am Rande Tiranas ist noch immer mangelhaft. Verkehrswege sind ungeplant und ihr Verlauf ist oft ein Resultat des Zufalls. Wasser- und Elektrizitätsversorgung basieren – falls sie überhaupt existieren – auf illegalen Anschlüssen an die öffentlichen Versorgungsleitungen, und eine geregelte Abwasserentsorgung gibt es gleichfalls nicht. Eine nachträgliche infrastrukturelle Erschließung erweist sich als sehr aufwendig, aber dennoch notwendig. Durch die vielen irregulären Stromanschlüsse, die zudem oft nicht installationstechnischen Standards entsprechen, werden häufig Stromausfälle im öffentlichen Netz hervorgerufen; mangelhafte oder fehlende Trinkwasserversorgung sowie oberirdische Ableitung von Abwässern stellen eine gesundheitliche Gefährdung der Bewohner dar. Zur Beseitigung derartiger Mängel in den ungeplanten Siedlungen rund um Tirana haben sich seit Ende der neunziger Jahre die Weltbank sowie einige weitere NGOs



in verschiedenen Projekten engagiert und konnten bereits einige erste Erfolge – u.a. im Verkehrswegebau – erzielen (*United Nations* 2002: 9; ALIAJ et al. 2003: 75 ff.).

In der zweiten Hälfte der neunziger Jahre brachte die Zuwanderung auch eine größere Zahl von deutlich unterprivilegierten Migranten – meist aus den peripheren Bergregionen des Landes stammend – nach Tirana. Sie kamen häufig im Familienverband und zogen Freunde oder Bekannte nach; Befragungen in ihren jetzigen Wohnquartieren ergaben erhebliche Anteile von Verwandten und Freunden aus dem Abwanderungsgebiet, die auch am neuen Wohnstandort benachbart leben.<sup>7</sup> Auf



*Foto 4: Informell erbaute Wohnung eines „Industriesquatters“ im ehemaligen  
Textilkombinat Tiranas*

Foto: H. Becker, August 2001

---

7) Im einstigen Textilkombinat Tiranas wohnen vor allem Zuwanderer aus der nordalbanischen Region Tropoja, im ehemaligen Traktorenwerk bilden Migranten aus den mittelalbanischen Bezirken Gramsh und Mat markante Herkunftsgruppierungen (BECKER et al. 2005).

den Arealen ehemaliger Industriekombinate ließen sie sich in Marginalsiedlungen nieder. Dort bauten sie – oft unter Verwendung von Materialien aus illegalen Abbruchmaßnahmen – mit abenteuerlichen Konstruktionen kleine Wohneinheiten in ehemaligen Werkhallen ein (Foto 4). Strom und Wasser werden auch hier – sofern möglich – ohne Bezahlung aus vorhandenen Leitungen gezapft; eine Abwasser- oder geregelte Müllentsorgung gibt es ebenfalls nicht. Die Unterkünfte sind fast immer stark belegt, oft überbelegt; sechs bis acht Familienmitglieder, die sich in nur zwei oder drei Räumen drängen, sind keine Seltenheit (BECKER et al. 2005).

Dem Begriff „informelles Wohnen“ haftet zumeist der Beigeschmack von Armut und Marginalisierung an. Informelle Viertel mit qualitativ hochwertiger, teilweise sogar villenartiger Bebauung erscheinen deshalb zunächst fast paradox. Doch auch so etwas gibt es. FRIEMER (2004: 107 ff.) beschreibt ein derartiges Beispiel aus dem zentrumsnahen Bereich Tiranas, in der Nähe der Studentenstadt. Auf einem vor 1991 unbebauten Areal ließen sich Haushalte nieder, die ihrer offensichtlichen Kapitalkraft durch eine entsprechende Bauweise Ausdruck verliehen. Es sind dort Haushalte anzutreffen, die über mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person verfügen. FRIEMER (a.a.O.) bezeichnet eine solche Bebauung – in Anlehnung an eine albanische Gewährsperson – als „rich informal development“. Informelles Wohnen umfasst in Tirana somit die gesamte Bandbreite der sozialen Abstufungen der Gesellschaft.

## 2.2 Geschäftsstraßen entstehen

Ein weiterer bedeutsamer Aspekt der jüngsten Stadtentwicklung in Albanien Hauptstadt ist das Entstehen von Geschäftsstraßen. Der Prozess lief in vergleichbarer Weise in allen anderen größeren Städten des Landes ab. Ein eklatanter Mangel an Geschäftsflächen war auch in Tirana ein Erbe der kommunistischen Vergangenheit; dem entsprach vor der Wende ein völlig unzureichendes Angebot. Die Verbreitung von Ladenlokalen im Stadtgebiet zeigte im wesentlichen ein punkthaftes Muster; Straßenabschnitte mit einer gewissen Konzentration an Geschäften blieben selbst im Zentrum die Ausnahme. Mit der Öffnung des Landes drängte dann ein stark vermehrtes und vielfältiges Warenangebot auf den Markt. Dem entsprach eine erheblich gesteigerte Nachfrage von Seiten der zuvor unterversorgten Bevölkerung.<sup>8</sup> Das gestiegene Einzelhandelsvolumen führte zu einer sprunghaften Zunahme der Zahl von Geschäftslokalen, wobei zunächst allerlei Provisorien eine große Rolle spielten (BECKER & GÖLER 2000).

Als besonders auffällige Zwischenlösung ist die informelle Nutzung des öffentlichen Innenstadtraumes durch Kioske und deren aufwendige Nachfolgebauten zu nennen. Parkanlagen, Grünflächen, breite Bürgersteige oder die Uferstreifen des Flüsschens Lana waren flächendeckend von solch illegal errichteten Bauten besetzt.

---

8) Die Kaufkraft stammte vor allem aus Überweisungen von Gastarbeitern, aber auch aus Erlösen von Schmuggelgeschäften, internationalen Hilfen usw.

Eine zeitgenössische Schätzung ging von mindestens 5000 Kiosken und anderen Verkaufsständen aus.<sup>9</sup> Ihr Erscheinungsbild war vielfältig. Eigenkonstruktionen und zweckentfremdete Wohnwagen waren ebenso verbreitet wie vorgefertigte Fabrikate<sup>10</sup> oder aufwendige, auch mehrstöckige Bauten aus Holz, Mauerwerk oder Beton, bei denen zuweilen Metall und Glas in der Fassade dominierten. Ähnlich variantenreich war die Bandbreite der Nutzung. Sie reichte vom Einzelhandel über alle Arten der Gastronomie bis zu Büros und Kanzleien.

Die städtische Verwaltung duldete – allerdings unter Vorbehalt – zunächst die informelle Nutzung des öffentlichen Raumes und belegte sie mit Abgaben, die zeitweilig sogar als ertragreichste Einnahmequelle der Kommune galten. Doch ab 1999 begann dann der konsequente Abbruch aller illegal errichteten Geschäftsgebäude dieser Art unter Einsatz von Baupolizei und Militär sowie unter Verwendung schweren Geräts (Foto 5) (BECKER & GÖLER 2000). Allein die Beseitigung von informellen Bauten entlang des Flüsschens Lana – das war nur ein Teil des Gesamtproblems – erforderte einen Aufwand von 6 Millionen US\$; dazu kamen noch weitere 2 Millionen für das Säubern der Uferstreifen (ALIAJ et al. 2003: 71). Mittlerweile wurde der Abbruch im gesamten Innenstadtgebiet abgeschlossen; die öffentlichen Grünanlagen stehen wieder den Bürgern zur Verfügung.



*Foto 5: Abbruch informell errichteter Gebäude an der Lana in Tirana*  
Foto: H. Becker, Juni 2002

9) HÖHLER, G.: In Albanien blühen die Marktwirtschaft und ihre Auswüchse. Frankfurter Rundschau Nr. 129 vom 5. / 6. Juni 1996, S. 16.

10) Von 1994 bis 1996 existierten am Stadtrand von Tirana zwei Hersteller von Fertigkiosken.

Verzichtet werden konnte auf derartige informelle Geschäftsflächen, weil es mittlerweile auf andere Weise zu einer deutlichen Vermehrung von Ladenlokalen gekommen war: Die meisten Straßen im Zentrum Tiranas, auch jene mit starkem Passantenverkehr, waren vor der Wende von Wohngebäuden gesäumt. Viele Besitzer von Erdgeschosswohnungen in entsprechender Lage – sie waren im Zuge der Privatisierung im Jahre 1992 Eigentümer geworden – reagierten auf den Mangel an Ladengeschäften mit einer Umwidmung ihrer Räume. Das erfolgte im Prinzip durch eine von drei Varianten: dem Einrichten von Verkaufsfenstern, dem Vorbau von Geschäften vor die Hausfassaden oder dem Umbau von Wohnungen. Die erstgenannte Möglichkeit, heute kaum noch von Bedeutung, spielte für die Entwicklung der heutigen Stadtstruktur kaum eine Rolle; sie wird daher im vorliegenden Beitrag vernachlässigt.<sup>11</sup> Bedeutsam hingegen sind beiden anderen genannten Möglichkeiten.

Beim Wohnungsumbau wurden in Erdgeschosswohnungen an Straßen mit hoher Passantenfrequenz nachträglich Ladentüren und Schaufenster eingebaut, beide in der Regel mit Metallrollläden versehen; im Bedarfsfall kam eine Außentreppe als Zugang zum Geschäft hinzu (Foto 6). Wie Interviews zeigten, wurden solch neue Läden häufig nicht vom Eigentümer geführt, sondern waren vermietet. Die andere Variante eines Schaffens von Verkaufsflächen setzte breite Bürgersteige oder Grünstreifen voraus, auf denen ein Ladengeschäft der Hausfassade vorgesetzt wurde.



*Foto 6: Ladengeschäfte in umgebauten Erdgeschosswohnungen in Tirana*

Foto: H. Becker, November 1995

11) Einzelheiten dazu bei BECKER & GÖLER (2000: 5).

Der Wohnungsumbau und das Vorbauen von Ladenlokalen haben den Charakter der passantenreichen Innenstadtstraßen mittlerweile vollkommen verändert. Aus Wohnstraßen mit allenfalls einzelnen unattraktiven Geschäften sind quirlige Geschäftsstraßen geworden, in denen durchgehende Schaufensterreihen die Gehwege auf beiden Seiten säumen. Das punktuelle Verteilungsmuster von Ladenlokalen im Stadtgebiet vor der Wende ist inzwischen durch ein engmaschiges Netz von Einkaufsstraßen im Stadtzentrum abgelöst worden.<sup>12</sup>

### 2.3 Wandlungen auf dem Wohnungsmarkt

Mit dem Fall des stalinistischen Regimes und der Einführung der freien Marktwirtschaft löste sich die (größtenteils) klassenlose Gesellschaft auf und eine freie Wahl des Wohnortes wurde möglich. Bis dahin waren die Wohnquartiere Tiranas wenig differenziert und unterschieden sich, bis auf wenige Ausnahmen, im Wesentlichen nur in Baualter und Baustil (vgl. BECKER 1991: 122). Wohnsitzpräferenzen spielten bei der „Wahl“ der Wohnungen keine Rolle, weil diese von zentraler Stelle zugewiesen wurden. Der Verkauf von Wohnungen – sie befanden sich fast ausschließlich in Staatsbesitz – war nicht möglich und Wohnungstausch im Gegensatz zu einigen anderen sozialistischen Staaten (vgl. SCHULZ 1991) nicht üblich. Selbst Ansätze eines freien Wohnungsmarktes existierten also nicht. Erst nach der Wende führten gesellschaftliche Polarisierungen, wirtschaftliche Liberalisierung sowie die Privatisierung der staatlichen Wohnungsbestände zu einer Neuorganisation des Wohnungsmarktes auf räumlicher wie auch auf organisatorischer Ebene.

#### 2.3.1 Privatisierung – von der verordneten zur privatwirtschaftlichen Wohnungsversorgung

Die Reduktion der zentralstaatlichen Kontrolle des Marktgeschehens oder deren vollständige Aufgabe ist als typisches Merkmal der institutionellen Veränderungen in Transformationsstaaten anzusehen (TOSICS 2002: 37). Hinter den rezenten Entwicklungen steht ein neuer *Mythos des Marktes* (SAILER-FLIEGE 1997: 39). Er ist gleichsam Hintergrund wie Triebfeder der Transformation des Wohnungsmarktes.

In Albanien wurde der staatliche Wohnungsbestand zum größten Teil im Jahre 1993 nach entsprechenden gesetzlichen Vorgaben (Gesetz Nr. 7652 vom Dezember 1992) privatisiert. 238.700 Wohnungen – das entspricht 99% des staatlichen Wohnungsbestandes – konnten innerhalb eines Jahres in die Hände privater Eigentümer transferiert werden. Zweizimmerwohnungen, die bis 1965 und Einzimmerwohnungen, die bis 1970 erbaut worden waren, wurden kostenlos an die jeweiligen Mieter abgegeben. Für neuere oder größere Wohnungen mussten die Mieter einen

---

12) In zwei Modelldarstellungen in BECKER & GÖLER (2000: 19) ist dieser Wandel veranschaulicht.

geringen Betrag zahlen. Die Höhe wurde vom Ministerrat festgelegt; entscheidend hierfür waren Lage, Alter, Ausstattung und Zustand des Objektes. Personen, die unter politischer Verfolgung durch das stalinistische Regime zu leiden hatten sowie politische Gefangene und versehrte Veteranen des 2. Weltkrieges waren generell von den Zahlungen befreit.

Unter Federführung der National Housing Agency (NHA),<sup>13</sup> wurde eine Reihe von Zielvorstellungen formuliert, die durch die Privatisierung des Wohnungsbestandes erreicht werden sollten (*United Nations* 2002: 10):

- Verbesserung des Zustandes der Gebäude durch die Übergabe der Verantwortlichkeiten an die neuen Eigentümer. Das bezieht sich insbesondere auf den Wohnungsunterhalt einschließlich anfallender Reparaturen.
- Verbesserung der Auslastung des gesamten Wohnungsbestandes, indem Eigentümern zu realistischen Wohnungspreisen am Marktgeschehen teilnehmen können.
- Schaffung eines Marktes für neue Wohnungen; der Verkauf privatisierter Wohnungen erlaubt den neuen Eigentümern mit dem Erlös in einen anderen, ggf. gehobeneren Wohnungsteilmarkt einzutreten.
- Abgabe der vormals staatlichen Verantwortung für Bereitstellung und Unterhalt von Wohnungen an Privatpersonen und Unternehmen.

In der Realität konnten diese Vorstellungen nicht optimal umgesetzt werden. Zu rasch und hastig wurde der Privatisierungsprozess vollzogen. Wichtige begleitende Regelungen fehlen noch immer. So ergeben sich große Probleme bei der Instandhaltung von Wohnanlagen. Viele Wohnungsbesitzer sind mit der Tatsache nicht vertraut, dass ihre Verantwortung auch für das komplette Gemeinschaftseigentum gilt. Darunter haben Außenanlagen, Treppenhäuser, Dächer und Versorgungsleitungen besonders zu leiden. „Für die meisten Leute endet der Besitz hinter der Tapete“ (*United Nations* 2002: 10). Aber nicht nur das mangelnde Verantwortungsbewusstsein führt zur Vernachlässigung der Bausubstanz; viele Wohnungseigentümer sind finanziell nicht in der Lage, für den Unterhalt ihrer Wohnung in notwendigem Maße aufzukommen. *TOSICS* (2002: 37) bezeichnet das als Überprivatisierung.

Eine weitere Folge der albanischen Privatisierungspolitik ist die enorm hohe Eigentumsquote. Bei einer Untersuchung in fünf für Tirana repräsentativen Vierteln lag der Anteil der Wohnungseigentümer bei knapp 90% (*FRIEMER* 2004: 71). In Anbetracht der umfangreichen Neubautätigkeiten genügt die Privatisierung des Altbaubestandes als alleinige Erklärung des Sachverhaltes allerdings nicht. Vielmehr sind die im Lande übliche Bevorzugung des Wohneigentums vor Mietverhältnissen, sowie gängige Praktiken in der Immobilienwirtschaft als ergänzende Erklärungsansätze zusätzlich heranzuziehen.

---

13) Die National Housing Agency wurde 1993 auf Initiative der Weltbank gegründet (als Nachfolger des National Housing Fund) und mit finanziellen Mitteln ausgestattet.

### 2.3.2 Von der klassenlosen zur kapitalistischen Gesellschaft – Räumliche Differenzierungsprozesse in Tirana

Mit dem Einzug der Privatwirtschaft in den Wohnungsmarkt Tiranas wurden räumliche Differenzierungsprozesse in Gang gesetzt, die aus der marktwirtschaftlich bestimmten Stadtentwicklung seit langem bekannt sind. Mit der räumlichen Strukturierung von Wohnungspreisen sowie von sozialen Segregationstendenzen sollen im folgenden zwei Aspekte angesprochen werden.

#### Räumliche Struktur der Wohnungspreise

Abb. 2 zeigt das räumliche Muster der Preise von Wohnimmobilien in Tirana. Als Bereiche mit den niedrigsten Quadratmeterpreisen treten Stadtteile im Norden entgegen,

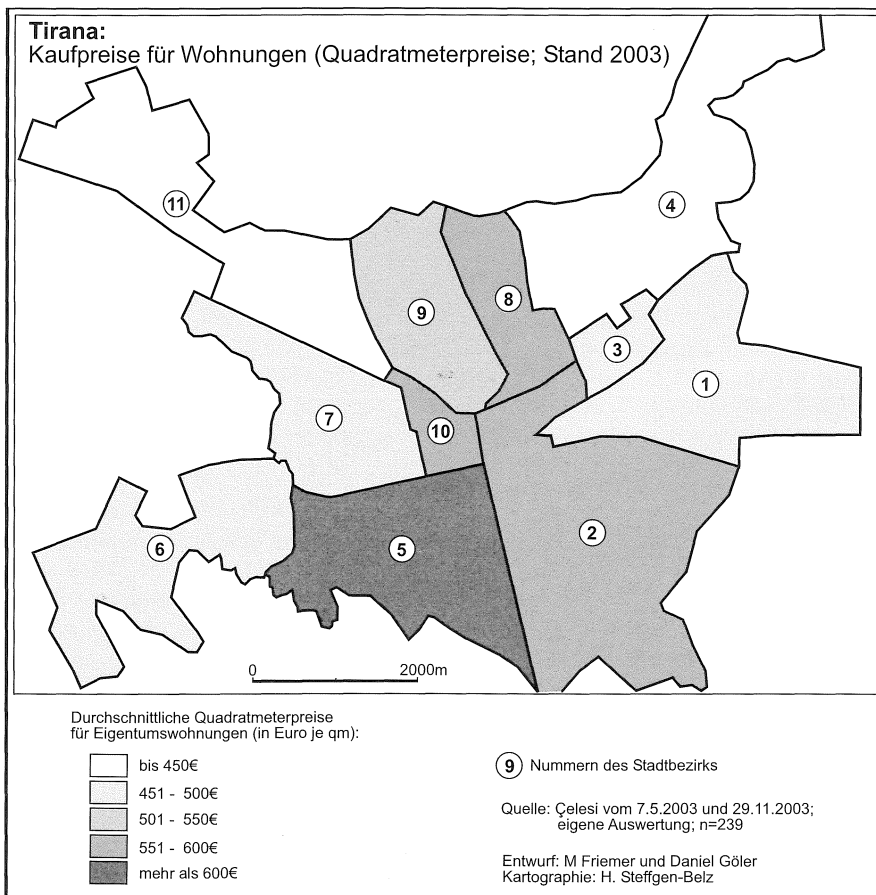


Abb. 2: Kaufpreise für Wohnungen in Tirana (Quadratmeterpreise, Stand 2003)

in denen sowohl ein erheblicher Besatz mit Squattersiedlungen als auch ein hohes Alter des sonstigen Gebäudebestandes festzustellen sind. Vergleichsweise niedrige Kaufpreise von weniger als 450 € je m<sup>2</sup> finden dort in einem geringen Mietniveau ihre Entsprechung. Ein Hochpreisgebiet für Käufer ist demgegenüber der fünfte Stadtbezirk, der im wesentlichen aus den Vierteln Block und Neu-Tirana besteht. Dort liegen Quadratmeterpreise bei über 600 € und Wohnungsmieten übersteigen jene der vorstehend genannten Bezirke um mehr als das Doppelte (FRIEMER 2004: 71).

Neben Grundstücks- und Baukosten sind u.a. auch subjektive Bewertungen ein entscheidendes Kriterium für die Höhe der Miet- und Kaufpreise. In Tirana gelten dabei offensichtlich andere Gesichtspunkte als die in Mitteleuropa üblichen. Fehlende Parkplätze, mangelnde Spielmöglichkeiten für Kinder oder hohe Umweltbelastungen durch Lärm und Staub sind den Bewohnern der Stadt durchaus bewusst und werden von ihnen negativ empfunden, gehen aber nicht entsprechend in die Bewertung des Viertels als Wohnstandort ein. Stattdessen spielt der soziale Status und das Image des Viertels eine entscheidende Rolle.

#### *Aktuelle räumliche Segregationstendenzen*

Eine Differenzierung der Wohnbevölkerung folgte vor 1990 v.a. demographischen Gesichtspunkten. Sie ging, wie bereits erwähnt, auf die staatliche Wohnungsvergaber Praxis und die äußerst geringe Wohnmobilität zurück.

Eine solche bevölkerungsstrukturelle Gliederung ist auch heute noch das beherrschende Kriterium einer Gesamtbetrachtung der Stadt. Zum einen lässt sich für ältere Gebäude der Trend festhalten, dass ihre Bewohner im Regelfall deutlich älter sind als jene in Neubauten. Aus den einst überbelegten Wohnungen (BECKER 1991: 123) ist v.a. die jüngere Generation ausgezogen. Aber auch ganz andere Mechanismen führen – wenn auch auf anderer Betrachtungsebene – zu diesem Phänomen. So ist beispielsweise der Anteil der Bevölkerung unter 15 Jahren in den Stadtteilen, die der Peripherie zugerechnet werden können, wesentlich höher als in zentrumsnahen Vierteln.<sup>14</sup> Der Erklärungsansatz dafür liegt in der Zuwanderung nach Tirana. Bekanntlich ziehen v.a. junge Familien zu, die sich vorrangig in den Stadtrandbezirken niederlassen.

Allerdings ist auch das Stadtzentrum Ziel von Zuwanderern. Während in den Vierteln der nördlichen Peripherie – ähnlich wie in anderen Quartieren mit niedrigerem sozialen Ansehen – vornehmlich Migranten aus Nordalbanien anzutreffen sind, dominiert in den zentralen Vierteln Block und Neu-Tirana eher die Zuwanderung aus Süd- und Niederalbanien. So stammen über 70% der seit der Wende zugewanderten Haushalte des Blocks aus diesen Regionen des Landes (FRIEMER 2004: 35). Der Schlüssel des Zugangs zum gehobenen Teilwohnungsmarkt, wie er vornehmlich im Zentrum Tiranas zu finden ist, liegt in der Emigration und den damit

---

14) *INSTAT*: Population (under 15 years). Population and Housing Census, April 2001, unveröffentlichte Karte.



verbundenen Einkünften. Außenmigration besitzt in Nieder- und Südalbanien einen weitaus höheren Stellenwert als in Nordalbanien (BERXHOLI et al. 2003: 69). Durch die unterschiedlichen Zielgebiete von Migranten mit unterschiedlicher Kapitalausstattung wird somit der ohnehin laufende sozialstrukturelle Sortierungsprozess in der Stadtregion verstärkt.

Die mittlerweile gut fassbare sozialräumliche Ausdifferenzierung zeigt sich u.a. auch in der Verteilung weiterer Kriterien wie Schulbildung oder Universitätsabschluss (vgl. *INSTAT* 2002a: 71). Beide Merkmale zeigen einen deutlichen zentral-peripheren Gradienten: Während sich Hochschulabsolventen besonders deutlich im Stadtzentrum konzentrieren, ist die Peripherie der Stadt signifikant durch das Vorherrschen niedriger Schulabschlüsse gekennzeichnet.

### 2.3.3 Vermittlungswege auf dem Immobilienmarkt

Wohnungen und Büros waren in sozialistischer Zeit kein frei handelbares Gut. Privaten Grundbesitz gab es gemäß der Verfassung von 1976 nicht. Dienstleistungen im Immobilienbereich waren daher weder nötig noch gab es sie.

Mit dem Entstehen eines freien Immobilienmarktes wäre zu erwarten gewesen, dass sich auch in Tirana neue Dienstleistungen im Immobiliensektor etablieren. Tatsächlich war das aber nur in geringem Umfang der Fall. Professionelle Immobilienmakler nehmen noch heute bei weitem keine so bedeutende Rolle im Marktgeschehen ein wie in anderen Metropolen Südosteuropas (vgl. MOORES & FLYNN 1997: 1). Derzeit gibt es in Tirana rund 25 Immobilienagenturen. Davon arbeitet jedoch nur etwa ein halbes Dutzend wirklich professionell. Meist handelt es sich um kleinere Dienstleistungsbetriebe mit zwei bis fünf Mitarbeitern.

Vor allem in der Zeit unmittelbar nach der Wende boten Immobilienbüros noch weitere branchenfremde Dienstleistungen an; ein Phänomen, das auch heute noch zu beobachten ist. Nicht wenige Maklerbüros sind gleichzeitig auch Reise- und Versicherungsbüros, Copy-Shop sowie Hausmeisterservice oder Kreditvermittler (Foto 7). Das ist ein erster Hinweis darauf, dass allein mit der Immobilienvermittlung häufig kein ausreichender Gewinn zu erzielen ist.

So sehen die Verträge mit Baufirmen für den Verkauf von Appartements üblicherweise keine Alleinvertretung des Maklers vor. Potentielle Kunden informieren sich zwar zunächst bei ihm, kaufen dann aber unmittelbar beim Bauträger, um die anfallenden Gebühren zu sparen. Auch die Bauunternehmen selbst betreiben aktive Kundenwerbung. Als Folge tritt gelegentlich der Effekt auf, dass in einzelnen Gebäuden überwiegend Zuwanderer aus einer bestimmten Region leben. In solchen Fällen hat der Unternehmer seinen Firmensitz in dieser Region und warb dort Kunden für das Bauvorhaben in Tirana (FRIEMER 2004: 36).

Weitaus wichtigster Vermittlungsweg für Wohnungen in Tirana sind nach wie vor private Kontakte. Untersuchungen zeigten, dass rund zwei Drittel der Haushalte, die nicht selbst gebaut oder ihre Wohnung im Zuge der Privatisierung erhalten haben, den Zugang zum Wohnungsmarkt über persönliche Netzwerke suchten (FRIEMER

2004: 77). Die gewerbliche Immobilienvermittlung konnte sich bei den Albanern noch nicht als feste Dienstleistung etablieren. Dazu trägt zweifelsohne auch bei, dass es den Maklern angesichts ihres breit gefächerten Angebotes schwerfällt, der Öffentlichkeit das Bild eines qualifizierten Spezialisten zu vermitteln.



*Foto 7: Büro eines Immobilienmaklers, der zugleich Versicherungen vermittelt, einen Copy-Shop und ein Reisebüro betreibt*

Foto: D. Göler, Mai 2003

Ausländische Kunden oder Investoren greifen demgegenüber viel häufiger auf die Angebote von Maklern zurück, da ihnen Markteinsicht und die erwähnten privaten Netzwerke in der Regel fehlen. Oft gilt das auch für Auslandsalbaner, die sich nur kurz in der Stadt aufhalten, um Investitionen zu tätigen.

Sowohl auf dem Bürosektor als auch im Bereich der hochwertigen Wohnimmobilien besteht eine große Nachfrage von Emigranten bzw. Rückkehrern vornehmlich

aus Griechenland. In Albanien gilt ganz allgemein die Immobilie als einzig sinnvolle Kapitalanlage; Investitionen in industrielle Anlagen sind, nach Aussagen eines Maklers, dagegen zu unsicher und bringen zu niedrige Renditen.

### 3 Der „Block“ – Wandlungen in einem zentralen Villenviertel Tiranas

Unmittelbar an das Regierungsviertel entlang des *Bulevardi Deshmoret e Kombit* schließt ein nur wenige Straßen umfassendes ehemaliges Villenviertel an, das heute die wohl dynamischste Entwicklung in Albanien Hauptstadt aufweist. Es trägt den Namen Block (albanisch: Bllok) und war bis zur Wende der abgeschottete Wohnbezirk der albanischen Nomenklatura. Auf allen Zugangsstraßen verwehrt militärische Wachposten den Zutritt. Die Villa des früheren Diktators Enver Hoxha – heute ein Gästehaus der Regierung – liegt in ihm.

Von den einstigen Villen in ihren großen Gartengrundstücken sind heute nur noch jene wenigen Beispiele erhalten geblieben, die als Regierungsgebäude oder Residenzen von internationalen Organisationen dem aktuellen Marktgeschehen entzogen waren. Ansonsten ist seit 1991 an die Stelle der früheren lockeren Bebauung, wie sie u.a. ein von ALIAJ et al. (2003: 54) veröffentlichtes Luftbild aus dem Jahre 1959 zeigt, ein ungemein verdichteter und durch Steigerung der Geschößzahl zugleich stark in die Höhe gewachsener Besatz mit neuen Gebäuden getreten. Abb. 3 zeigt das Ergebnis dieses Gestaltwandels, wie er sich als Resultat einer 15jährigen Entwicklung heute präsentiert.<sup>15</sup> Besonders auffallend ist die große Zahl neuer hoher Gebäude. Für den eigentlichen Block werden dazu folgende Zahlen genannt:

Tab. 1: Zahl hoher Gebäude, die nach der Wende im Block Tiranas errichtet wurden

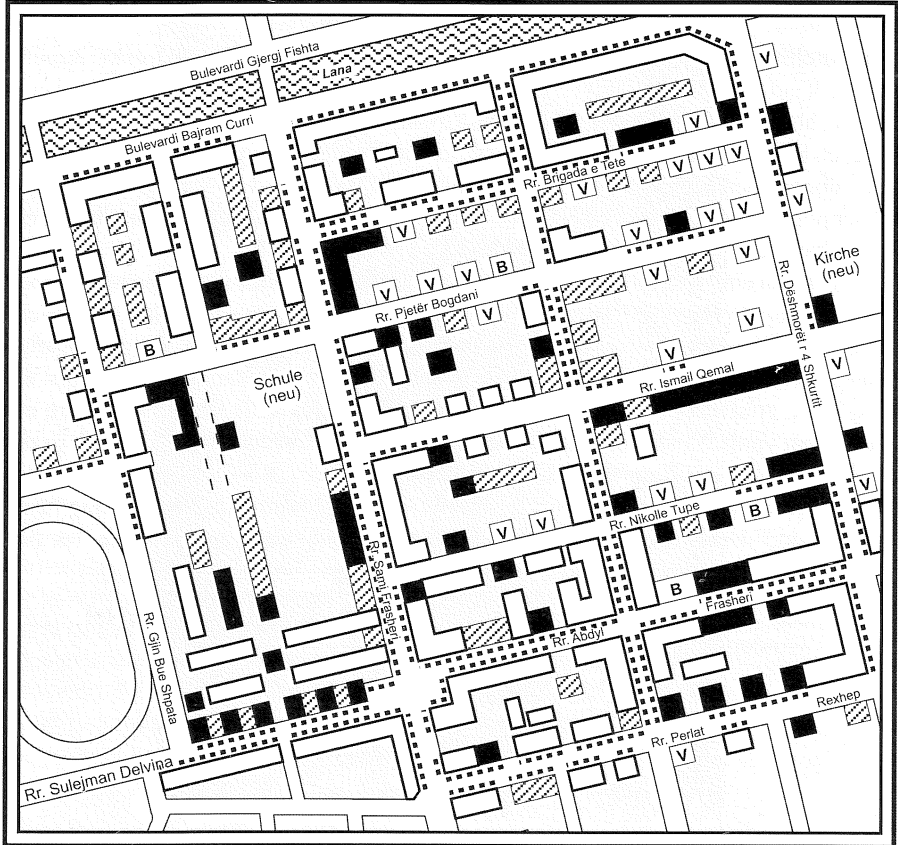
Gebäude mit 9 Stockwerken	12
Gebäude mit 10 Stockwerken	10
Gebäude mit 11 Stockwerken	6
Gebäude mit 12 Stockwerken und mehr	14

Quelle: Unveröffentlichte Unterlagen von INSTAT (Tirana)

Gewandelt hat sich aber auch die Funktion. Aus dem einstigen ruhigen Wohnquartier ist nach der Wende, insbesondere seit 1997, ein lebhaftes Wohn-, Geschäfts- und Vergnügungsviertel geworden. Gaststätten, Restaurants, einige Clubs sowie Hotels finden sich neben Reisebüros, Niederlassungen von Fluggesellschaften, Repräsen-

15) Der Kartenausschnitt reicht im Westen über die eigentlichen Grenzen des einstigen geschlossenen Wohnbezirks der kommunistischen Führungsschicht hinaus und zeichnet im Osten dessen Ausdehnung nicht ganz nach.

tanzen von albanischen und ausländischen Firmen, Bankfilialen oder den Büros und Kanzleien von Dienstleistern aller Art. Standorte dieses Geschäftslebens sind nicht nur Neubauten, sondern auch ältere Häuser, in denen sie durch die oben bereits skizzierte Umwidmung von Wohnungen oder durch Vorbauten vor die Hausfassade etabliert worden sind. Abbildung 3 deutet an, in welchem starkem Maße Geschäftszeilen – Restaurants, Cafés usw. sind darin eingeschlossen – die Nutzung vieler Straßen des Viertels heute bestimmen.



- |   |   |   |
|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Einzelgebäude  | <input type="checkbox"/> Gebäudezeile   | 0 50 100 150 200 m  |
| <input type="checkbox"/> alte Gebäude (vor 1990)  | <input type="checkbox"/> Geschäftszeile | (Gebäude nicht maßstabsgetreu)  |
| <input checked="" type="checkbox"/> neue Gebäude (nach 1990)                            |   |   |
| <input checked="" type="checkbox"/> neue Gebäude (nach 1990) mit 9 und mehr Stockwerken |   | Geländeaufnahme und Entwurf: H. Becker<br>M. Friemer<br>D. Göler<br>S. Thiele<br>(9.4.2005) |
| <input checked="" type="checkbox"/> (alte) Villa  |   | Kartographie: H. Sohmer   |
| <input checked="" type="checkbox"/> im Bau  |   |   |

Abb.3: Der Block in Tirana – aktueller Gestaltwandel eines Stadtviertels

Einzelhandel und Gastronomie profitieren in ganz erheblichem Maße vom Boom des Viertels auf dem Wohnungsmarkt für gehobene Ansprüche sowie auf dem Büroimmobilienmarkt. In beiden nimmt der Block innerhalb der albanischen Hauptstadt eine unbestrittene Spitzenstellung ein. Immobilienmakler, die im Rahmen eines Projekseminars befragt worden sind, bestätigten dies.<sup>16</sup> Sowohl beim Kauf von Eigentumswohnungen oder Büroflächen als auch bei deren Anmietung müssen deutlich höhere Preise als in anderen Vorzugslagen des Stadtgebietes akzeptiert werden. Ein Makler bezifferte die Differenz bei Mieten auf 15 bis 20 %. Die Verkaufspreise für Wohnungen im Block liegen nach Angaben eines Bauunternehmers, der die innerstädtische Bandbreite an Hand der Objekte der eigenen Firma darlegte, um mehr als 100 % über denen in anderen, gleichfalls bevorzugten Lagen; für Gewerbeflächen (Büros, Läden etc.) wurden sogar noch größere Preisunterschiede genannt.

Die Vorrangstellung auf dem Immobilienmarkt zeigt sich aber nicht nur im Miet- bzw. Kaufpreisniveau, sondern auch in einer deutlichen Konzentration der Nachfrage auf dieses Stadtviertel. Zwei weitere Makler berichteten, dass Mietverträge für Büroräume im wesentlichen für den Bereich des Blocks abgeschlossen werden. Dem liegt allerdings auch eine ganz spezielle Nachfragestruktur zu Grunde: Etwa 70 % aller Büroanmietungen, die von Maklern vermittelt werden, entfallen auf ausländische Kunden, und Ausländer bevorzugen wiederum das hier skizzierte Quartier als Bürostandort.

Eine derartige Bevorzugung ist auf eine Reihe bedeutsamer Vorteile zurückzuführen. Dazu nannte der Manager einer Bank, die im Block residiert, wichtige Punkte für sein Unternehmen:

- Die Nähe zu den Wohnungen potentieller Kunden, darunter vieler Geschäftsleute, sowie eine hohe Passantenfrequenz von möglichen Kunden;
- die räumliche Nähe zu den Büros wichtiger staatlicher Institutionen;
- die Niederlassungen albanischer Firmenzentralen – vor allem von Bauunternehmen – im Block („all big business is in this area“);
- das gute Image des Viertels, das während der Unruhen von 1996/97 als eines der ruhigsten und sichersten Quartiere in der Stadt galt;
- die gute Infrastruktur (mit der Einschränkung eines Mangels an Parkplätzen).<sup>17</sup>

Ganz ähnlich sehen andere Probanden, insbesondere Büroinhaber, die Standortvorteile des Stadtviertels: Die zentrumsnahe Lage und zugleich der Vorzug einer Nachbarschaft

---

16) Im Rahmen eines gemeinsamen Projektseminars mit Studenten der Universitäten Bamberg, Passau und Tirana unter Leitung von H. Becker und D. Göler (Bamberg) sowie D. Doka und B. Draçi (Tirana) wurden im Mai 2003 Immobilienmakler, Büroinhaber, Bauunternehmer und Bauherren sowie Wohnungsinhaber in ausgewählten Quartieren der albanischen Hauptstadt befragt. Bei den Stadtvierteln handelte es sich um den Block, Neu-Tirana sowie die Stadtmitte um die Rruga e Durrësit.

17) Gespräch am 2. 5. 2003 mit dem Senior Vice President and Treasurer der American Bank of Albania.

zum Regierungsviertel, der vielfältige Branchenmix mit entsprechenden Führungsvorteilen sowie die infrastrukturellen Vorzüge – u.a. bessere Elektrizitätsversorgung durch eine neue Umspannstation<sup>18</sup> oder hohe Polizeipräsenz wegen der Nähe zu staatlichen Institutionen –, eine hohe Kaufkraft der Wohnbevölkerung sowie das besonders gute Image werden immer wieder genannt.

Auch als Wohnquartier ist das Viertel sehr begehrt, zumal für kapitalkräftige Käufer oder Mieter Neubauwohnungen von hohem Standard mit modernstem Wohnkomfort zur Verfügung stehen. Nach Auskunft von Maklern übertrifft allerdings – ganz im Gegensatz zum Büroimmobilienmarkt – die Nachfrage das Angebot. Als Mieter treten besonders Ausländer in Erscheinung, die vorübergehend in Albanien beschäftigt sind. Albaner neigen hingegen stärker zum Kauf von (neuen) Eigentumswohnungen. Unter ihnen sind etwa 15 bis 20 % Gastarbeiter, die das nötige Kapital im Ausland verdienten und die Wohnimmobilie als Kapitalanlage, ggf. auch als späteren Altersruhesitz erwerben.<sup>19</sup>

Der Mischfunktion des Viertels – hochrangiges Wohnquartier, Bürostandort sowie bevorzugte innerstädtische Freizeit-„Meile“ – entspricht die übliche Konzeption von Neubauten. „Hochhäuser“ haben in der Regel zwei bis vier Geschäftsstockwerke im unteren und Wohnappartements im oberen Bereich (Foto 8). Das Erdgeschoss ist Geschäften oder Gaststätten vorbehalten, in den zweiten bis vierten Etagen finden sich Büros, Praxen und Kanzleien. Gebäude dieser Art mit ausschließlicher Büronutzung sind die Ausnahme. Die vorgesehene Mischnutzung eines Neubaus erleichtert den Bauunternehmern die Finanzierung: Eigentumswohnungen werden bereits vor Baubeginn und während der ersten Bauphase verkauft; bei Gewerbeflächen ist das faktisch nicht möglich. Als Folge davon ist zuweilen zu verzeichnen, dass die oberen Wohnstockwerke bereits bezogen sind und genutzt werden, während in den Untergeschossen noch der Ausbau zu Geschäftslokalen und Büroräumen andauert.

Wegen der nur geringen Ausdehnung des Blocks und der großen Nachfrage stellt der Grunderwerb zur Errichtung von Neubauten – ggf. nach vorangehendem Abriss einer älteren Bebauung – nach übereinstimmender Meinung verschiedener Bauunternehmer mittlerweile die größte Schwierigkeit dar. Immobilienmakler spielen dabei kaum eine Rolle. Üblicherweise suchen verkaufswillige Eigentümer von Grundstücken, oft sind es auch Eigentümergemeinschaften, den Bauunternehmer ihrer Wahl auf, oder das Geschäft wird über persönliche Netzwerke eingefädelt. Je nach Lage im Viertel und der Realisierungsmöglichkeit für einen Neubau werden 1500 bis 4000 US\$ je m<sup>2</sup> als Verhandlungsbasis für den Erwerb eines Grundstückes genannt. Fast immer fließt jedoch kein Kaufpreis, sondern dem Grundstückseigen-

---

18) In Tirana fällt regelmäßig für etliche Stunden am Tag die Stromversorgung aus. Unternehmen, Dienstleister, Handwerker usw., die auf die Energieversorgung angewiesen sind, verfügen über Dieselgeneratoren, die im Bedarfsfalle unter starker Lärm- und Abgasentwicklung in Betrieb genommen werden.

19) Informationen von zwei Bauunternehmern.

tümer werden Anteile am zu errichtenden Bau als Eigentum überlassen.<sup>20</sup> Häufig finden sich mehrere Investoren zur Realisierung aufwendiger Bauvorhaben zu einer Bauherrengemeinschaft zusammen. So erklärt sich, dass die überwiegende Mehrzahl aller neuen Gebäude im Viertel mit albanischem Kapital finanziert werden konnte. Schwierig zu erklären ist, warum die ungemein dynamische Entwicklung der postkommunistischen Zeit gerade im Viertel der früheren Nomenklatura stattfand, während die Entwicklung in der eigentlichen Stadtmitte – vom Entstehen der Geschäftsstraßen abgesehen – sehr viel langsamer und baulich viel weniger spektakulär ablief. Neben der bereits erwähnten Nähe zum Regierungsviertel und dem Charakter des Quartiers als ruhiges vornehmes Villenviertel waren es wohl die meist klaren, unstrittigen Eigentumsverhältnisse, die eine schnelle Rückgabe an die Alteigentümer und deren Verfügungsmöglichkeit erlaubten. Im Stadtzentrum sind die Verhältnisse durch Überbauungen und andere Veränderungen während der kommunistischen Zeit viel komplizierter; gerichtlicher Streit verhinderte dort zudem oft einen zügigen Verkauf. Und schließlich darf der wichtige Gesichtspunkt des vorhandenen Platzes nicht übersehen werden. Die alten Villen mit ihren großen Gärten boten einfach hinreichende Möglichkeiten für eine verdichtende Neubautätigkeit.



*Foto 8: Wohn- und Geschäftshäuser im Block;  
im Vordergrund die Villa des ehemaligen Diktators Enver Hoxha  
Foto: D. Göler, Mai 2003*

---

20) Im konkreten Fall eines im Jahr 2005 begonnenen Neubaus erhielt der Alteigentümer 28 % der künftigen Gebäudenutzfläche als Eigentum.

## 4 Vergleich und Einordnung in die Stadtgeographie Südosteuropas

Sowohl die Entstehung der historischen Strukturen als auch die gegenwärtigen urbanen Wandlungen in Südosteuropa sind – wie sich auch am Beispiel Tiranas zeigte – sehr heterogene Prozesse. Einen einheitlichen Typus einer „südosteuropäischen Stadt“ gibt es nicht. Vielmehr verschmelzen hier Elemente unterschiedlicher regionaler Stadttypen wie v.a. jene der europäischen und der orientalischen Stadt; zudem weisen viele Städte wesentliche Kennzeichen der sozialistischen Stadt auf (KARGER & WERNER 1982). Und mindestens ebenso facettenreich erscheint der rezente städtische Wandel dort (vgl. BURDACK & RUDOLPH 2001). Insofern muss sich die nachstehende vergleichende Betrachtung auf den Versuch einer Systematisierung beschränken. Deren Ziel ist, wesentliche Spezifika der gegenwärtigen Stadtentwicklung Albaniens zu benennen und entsprechende Gemeinsamkeiten mit Städten Südosteuropas herauszuarbeiten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass in Südosteuropa ein nur wenig ausdifferenziertes Städtensystem existiert. Die Hauptstädte tragen – wie das insbesondere in Rumänien (ELLGER et al. 1999: 75), Bulgarien und Albanien der Fall ist – mehr und mehr Züge von Primatstädten; abseits davon gibt es nur wenige konkurrenzfähige Sekundärzentren. Die meisten Kleinstädte und selbst viele mittelgroßen Städte – soweit sie nicht erst in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts angelegt wurden – ähneln aus mitteleuropäischem Verständnis heraus häufig eher ländlichen Marktorten, als dass sie umfassende städtische Funktionen aufweisen würden.

Ein bestimmendes Merkmal der Transformationsphase im post-sozialistischen Raum ist die Informalität der Stadtentwicklung; sie hat in Südosteuropa sogar ein ganz außergewöhnliches Maß erreicht. Das betrifft zunächst v.a. die Heterogenität der Versorgungsstrukturen in den Städten, wie sie beispielsweise von WAACK (2003: 3) auch für Bulgarien berichtet wird. Die Variationsbreite im Angebot korrespondiert dabei mit einer entsprechenden informellen Bautätigkeit. Das auch in Tirana übliche Vorsetzen von Anbauten an Hausfassaden ist in südosteuropäischen Städten weit verbreitet. BLAGOJEVIC (2004) skizziert am Beispiel einer Großwohnsiedlung in Belgrad eben jenes Phänomen, welches zur Deckung der Versorgungslücken beitragen soll. Auch die Inanspruchnahme von öffentlichen Grünflächen für Handel und Gastronomie scheint eher die Regel als die Ausnahme zu sein (für Belgrad vgl. ZWOCH 2004: 20 sowie BLAGOJEVIC 2004: 40; für Albanien: BECKER & GÖLER 2000).

Das massenhafte Ausbreiten kleinteiliger Versorgungsstrukturen kann sogar mit einiger Berechtigung als Merkmal all jener Gesellschaften angenommen werden, in denen – wie das in Südosteuropa bereits über einen längeren Zeitraum der Fall ist – die staatliche oder kommunale Machtausübung nur schwach ausgeprägt oder gar in Frage gestellt ist. Ein weiterer Faktor ist das in weiten Teilen Südosteuropas fast vollständige Fehlen von Distributionssystemen, wie sie in westlichen Städten üblich sind.



Sind im westlichen Europa oder in Nordamerika v.a. die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen verantwortlich für das Zerfließen des randstädtischen Bereiches, so ist es in Südosteuropa v.a. die Wohnfunktion. Was am Beispiel Tiranas mit den vorstehenden Ausführungen hinreichend belegt wurde, beschreibt BOBIĆ (2004: 45) für den suburbanen Bereich Belgrads ganz ähnlich als einen *urban sprawl* mit einer „mehr oder weniger illegalen Teppichbebauung“ aus „Mehrfamilienhäusern, die in Selbsthilfe errichtet wurden“. Im Umland von Belgrad findet sich mit Kaluderica (70.000 Einwohner) auch die größte illegale Siedlung in Serbien (BOBIĆ 2004: 47). KLEMPIC (2004: 24) berichtet von unautorisierten, informellen Wohnvierteln von Immigranten in der Siedlung Sirobuja am Stadtrand von Split und SCHWARZE & WESSLING (2005: 296) erwähnen die – selbstverständlich illegale – Zersiedlung des städtischen Umlandes im Kosovo entlang der Hauptstrassen. Bemerkenswert ist, bei aller Informalität solcher Squattersiedlungen, deren Uniformität: Obwohl es keine Bauordnung gibt, ist die Physiognomie der suburbanen Siedlungen so einheitlich, „als gäbe es eine ungeschriebene Gestaltungssatzung“ (BOBIĆ 2004: 47).

Zwar entspricht das Erscheinungsbild der südosteuropäischen Städte mit ihrem ausuferndem Flächenwachstum am urbanen Rand der Suburbanisierung in marktwirtschaftlichen Systemen. Auslöser sind jedoch keineswegs entsprechende Stadt-Umland-Verlagerungen; die randstädtischen Wucherungen werden in allen genannten Fällen vorwiegend aus Zuwanderung aus ländlichen bzw. peripheren Regionen gespeist. Sowohl die Motive der Zuwanderung als auch die Organisation in Form von Migrationsketten scheinen dabei ganz ähnlich zu sein, wenngleich eine damit verbundene „Ruralisierung“ des städtischen Raumes (KLEMPIC 2004: 24) in Tirana nur bedingt festzustellen ist.

In Bezug auf die jüngeren Veränderungen im bestehenden städtischen Gefüge fällt in Tirana das Fehlen einer „Altstadt“ als traditionelles Stadtzentrum auf. An die osmanische Zeit beispielsweise erinnern neben dem Monument der Ethem-Bey-Moschee lediglich noch vereinzelt stehende, einstöckige Wohngebäude. Das ist bedingt durch die mannigfaltigen Überformungen der kommunistischen, aber auch der prä- und post-sozialistischen Phase. Und es hängt damit zusammen, dass sich Neubautätigkeit lange Zeit fast ausschließlich auf den städtischen Innenbereich konzentrierte. Die gerade in den (süd-)osteuropäischen Hauptstädten typischen Plattenviertel am Stadtrand fehlen in Tirana vollständig. Lediglich im Falle der kleineren Siedlung „Kombinat“ unweit des ehemaligen Textilkombinates findet sich ein neuerer Siedlungskörper, wenngleich sowohl die bauliche Gestalt als auch seine bescheidene Größe jegliche Parallelen verbieten. Und selbst der einzige Bereich mit einigermaßen geschlossener Bebauung aus einer einzelnen Epoche (der italienischen) unterliegt derzeit einem derart intensiven Wandel, dass von den älteren Strukturen bereits in wenigen Jahren nur noch Rudimente übrig sein werden. Der post-sozialistische Nutzungswandel dispers bebauter Innenstadtbereiche ist sicherlich wenig erstaunlich, so konstatierten ELLGER et al. (1999: 99) eine ganz ähnliche Quartärisierung im Altstadtbereich von Bukarest. Bemerkenswert im Falle Tiranas erscheint jedoch, dass selbst hochhausartige Bebauung informell und häufig sogar illegal errichtet wurde.

Flächenwachstum, Nachverdichtung und v.a. Informalität – resultierend aus dem enormem Zuwanderungsdruck der letzten 15 Jahre und einem damit einhergehenden Bedeutungsgewinn – scheinen vorzugsweise ein hauptstädtisches Phänomen zu sein. Bei allen aufgezeigten Parallelen in den Grundzügen südosteuropäischer Stadtentwicklung im Postsozialismus: Albanien respektive Tirana hebt sich an Intensität und Informalität der gegenwärtigen Prozesse von allen anderen Hauptstädten ab.

## Literatur

- ALIAJ, Besnik; LULO, Keida; MYFTIU, Genc. 2003: Tirana, the Challenge of Urban Development. Tirana.
- BECKER, Hans. 1991: Die albanische Stadt. Beiträge zur Erfassung eines regionalen Stadtyps. In: BECKER, Hans (Hg.): Jüngere Fortschritte der regionalen Kenntnis über Albanien. Beiträge des Herbert-Louis-Gedächtnissymposiums (=Bamberger Geographische Schriften 10). Bamberg: 115 - 126.
- BECKER, Hans; BLÖCHL, Alexander; DOKA, Dhimiter; GÖLER, Daniel; KARAGUNI, Merita; KÖPPEN, Bernhard; MAI, Ralf. 2005: Industrie-Squatter in Tirana. Informelles Wohnen in aufgelassenen Industriekombinaten der albanischen Hauptstadt. Europa Regional 13/1: 12-20.
- BECKER, Hans; GÖLER, Daniel (unter Mitarbeit von BERXHOLI, Arqile; DOKA, Dhimiter; KARAGUNI, Merita; YZEIRI, Eqerem). 2002: Transformation industrieller Standorte in der Städregion Tirana (Albanien). In: Europa Regional 10/1: 2-10.
- BECKER, Hans; GÖLER, Daniel. 2000: Stadtstruktureller Wandel in Albanien. Der Transformationsprozess im konsumorientierten Dienstleistungssektor Tiranas. In: Europa Regional 8/1: 2-21.
- BECKER, Hans; GÖLER, Daniel. 2003: Stadtstruktureller Wandel in Tirana, Albaniens Hauptstadt im Umbruch. In: Uni.vers 4: 22-25.
- BËRHXHOLI, Arqile; DOKA, Dhimiter; ASCHE, Hartmut (Hg.). 2003: Atlasi Gjeografik i Popullsisë së Shqipërisë. Atlas i Shqipërisë.- Demographic Atlas of Albania. Atlas of Albania. - Bevölkerungsgraphischer Atlas von Albanien. Atlas von Albanien. Tirana.
- BLAGOJEVIC, Ljiljana. 2004: Novi Beograd oder die Hauptstadt von Niemandland. In: Stadtbauwelt 163: 42-49.
- BOBIĆ, Miloš. 2004: Belgrad: Eine Multiple Edge City. Stadtbauwelt 163: 42-49.
- BRONGER, Dirk. 2004: Metropolen, Megastädte, Global Cities. Die Metropolisierung der Erde. Darmstadt.
- BURDACK, Joachim; RUDOLPH, Robert. 2001: Postsozialistische Stadtentwicklungen zwischen nachholender Modernisierung und eigenem Weg. In: Geographica Helvetica 56/4: 261-273.
- ELLGER, Christof; KLUCZKA, Georg (Hg.). 1999: Budapest und Bukarest. Systemwechsel und stadträumliche Transformation. Stadtgeographisches Geländepraktikum 1997, Ergebnisbericht.(=METAR Manuskripte zur empirischen und theoretischen und angewandten Regionalforschung 36.) Berlin.
- FLYNN, Norman D.; MOORES, Margaret Eveline. 1997: Real Estate Professionals and the Immovable Property Market in Albania. Madison (= Working Paper 11, Albania Series) < <http://www.ies.wisc.edu/lrc/wp11.html>>, 28.04.2005.
- FRIEMER, Jan Martin. 2004: Wohnen in Tirana. Ausgewählte Aspekte eines Wohnungsmarktes in der Transformation. Bamberg (unveröff. Diplomarbeit im Fach Geographie, Universität Bamberg).
- GÖLER, Daniel. 2005: Migration in Albanien. Aktuelle Tendenzen und raumstrukturelle Folgen zwischen Depopulation und Hyperurbanisierung. In: HAUG, Sonja; SWIACZNY, Frank (Hg.): Migration in Europa (=Materialien zur Bevölkerungswissenschaft 115), Wiesbaden: 119-132

- HELLER, Wilfried unter Mitwirkung von Dhimiter DOKA und Merita KARAGUNI. 2003: Abwanderungsraum Albanien – Zuwanderungsziel Tirana. In: HELLER, Wilfried (Hg.): Abwanderungsraum Albanien – Zuwanderungsziel Tirana. (=Praxis Kultur- und Sozialgeographie 27). Potsdam: 79-117. .
- INSTAT *Instituti i Statistikës*. 2002a: The Population of Albania in 2001. Main Results of the Population and Housing Census. Tirana.
- INSTAT *Instituti i Statistikës*. 2002b: Vjetari statistikor 1991-1999. Statistical Annual Yearbook. Tirana.
- INSTAT *Instituti i Statistikës*. 2004: Migration in Albania. Population and Housing Census 2001. Tirana.
- JOVANOVSKI, Meto. 1999: Nothing Bad in the Balkans is a Surprise. In: ALTHAMMER, Walter (Hg.): Makedonien, Probleme und Perspektiven eines jungen Staates.(= Aus der Südosteuropaforschung 10). München: 67-70.
- KARGER, Adolf. 1984: Das orientalische und das europäische Sarajewo. In: Österreichische Osthefte 26. Wien: 108-123.
- KARGER, Adolf; BJELOVITIĆ, Miloš. 1984: Sarajevo. Zum Austragungsort der 14. Olympischen Winterspiele. Ein geographischer Essay. In: Geographische Rundschau 36/1: 4-13.
- KARGER, Adolf; WERNER, Frank. 1982: Die sozialistische Stadt. In: Geographische Rundschau 34/11: 519-528.
- KIENITZ, F(riedrich) K(arl). 1972: Städte unter dem Halbmond. Geschichte der Kultur der Städte in Anatolien und auf der Balkanhalbinsel im Zeitalter der Sultane 1071-1922. München.
- KING, Russell. 2004: Albania: interrelationships between population, poverty, development, internal and international migration. In: *Mediterranee* 3.4: 37-47
- KISSLING, Hans Joachim. 1968: Die türkische Stadt auf dem Balkan. In: Die Stadt in Südosteuropa. Struktur und Geschichte. München: 72-83. (= Südosteuropa-Jahrbuch 8).
- KLEMPIĆ, Sanja. 2004: Split as an In-migration Centre. In: *Hrvastki Geografski Glasnik* 66: 5-28.
- KÜHNE, Ingo. 1991: Richard Busch-Zantners Beitrag zur Landeskunde Albanien. In: BECKER, Hans (Hg.): Jüngere Fortschritte der regionalen Kenntnis über Albanien. Beiträge des Herbert-Louis-Gedächtnissymposiums (=Bamberger Geographische Schriften 10). Bamberg: 11-26.
- LENDL, Egon. 1959: Zum Problem der altösterreichischen Kulturlandschaft. In: Geographischer Jahresbericht aus Österreich 27, 1957-58: 129-148.
- LUCKWALD, Erich v. 1943: Albanien. Land zwischen gestern und morgen. München, 2. Aufl.
- Naval Intelligence Division* (Hg.). 1945: Albania. o.O. (Oxford).(=Geographical Handbook Series, BR 542).
- NITZ, Hans-Jürgen. 1995: Brüche in der Kulturlandschaftsentwicklung. In: Siedlungsforschung. Archäologie-Geschichte-Geographie 13: 9-30.
- NUISSL, Henning. 2001: Suburbanisierung in Tirana: Perspektiven kooperativer Entwicklungsstrategien. In: *Dialog – Zeitschrift für das Bauen und Planen in der dritten Welt* 70: 12-17.
- SAILER-FLIEGE, Ulrike. 1997: Transformation of housing markets in East Central Europe. In: KOVÁCS, Zoltán; WIESSNER, Reinhard (Hg.): Prozesse und Perspektiven der Stadtentwicklung in Ostmitteleuropa. (= Münchener geographische Hefte 76). Passau: 33-49.
- SCHULZ, Marlies. 1991: Der Tauschwohnungsmarkt in der zentralistischen Planwirtschaft – Das Beispiel von Ostberlin. (= *ISR Forschungsberichte* 3). Wien.
- SCHWARZE, Frank; WESSLING, Christoph. 2005: Kosovo: Herausforderungen regionaler Entwicklung zwischen Frustration und Migration – Das Beispiel von Gjilan und Viti im Dreiländereck zu Serbien und Mazedonien. In: ALTROCK, Uwe; GÜNTNER, Simon; HUNING, Sandra; PETERS, Deike (Hg.): Zwischen Anpassung und Neuerfindung. Raumplanung und Stadtentwicklung in den Ländern der EU-Osterweiterung. Reihe Planungsumschau, Nr. 11. Berlin: 287-306.

- SJÖBERG, Örjan. 1991: Urbanisation under Central Planning: The Case of Albania. (= Acta Universitatis Upsaliensis, Comprehensive Summaries of Uppsala Dissertations from the Faculty of Social Sciences 23). Uppsala.
- SJÖBERG, Örjan. 1992: Underurbanisation and the zero urban growth hypothesis: diverted migration in Albania. *Geografiska Annaler*, 74B: 3-19.
- TOSICS, Iván. 2002: Wohnen in Osteuropa. In: Tagungsband der internationalen Forschungskonferenz „Housing Cultures. Convergence and Diversity“ vom 1.-5. Juli 2002 an der Universität Wien. Wien: 37-38 <[http://www.europaforum.or.at/data/media/med\\_binary/original/1074180858.pdf](http://www.europaforum.or.at/data/media/med_binary/original/1074180858.pdf)>, 04.05.2004.
- United Nations Economic Commission for Europe*. 2002: Country Profiles on the Housing Sector Albania. New York, Geneva.
- United Nations Population Division*. 2004: World Population Prospects: The 2004 Revision. <<http://esa.un.org/unpp>>, 26.04.2005.
- WECLAWOWICZ, Grzegorz. 1993: Die sozialräumliche Struktur Warschaus. Ausgangslage und postkommunistische Umgestaltung. (= ISR Forschungsberichte 8). Wien.
- ZWOCH, Felix. 2004: Destinacija Belgrad. In: *Stadtbauwelt* 163: 16-25.