

Bodenpolitik in anderen Staaten und globalen Regionen

Text für DMB-Veröffentlichung von Bernadette-Julia Felsch (März 2018)

In Deutschland ist unbegrenztes und vererbbares Privateigentum an Grund und Boden selbstverständlich, obwohl Boden, ebenso wie Luft und Wasser, ein begrenztes und unvermehrbares Gut ist, das zahlreiche Grundbedürfnisse befriedigt. Bei Wasser und Luft ist den meisten Menschen bewusst, dass und warum man diese nicht als Waren handeln sollte. Bei Boden ist das hingegen irritierenderweise nicht so: Der Kauf und Verkauf und das Horten von Boden scheinen völlig selbstverständlich zu sein: Boden und Immobilien sind begehrte Investment-Objekte und ebenso selbstverständlich wird von „Betongold“ eine lohnende Rendite erwartet.

Um diese Sichtweise zu hinterfragen, lohnt - neben einem Blick in die Historie des Bodenrechts und in die politische Ideengeschichte - ein Blick über die eigenen Ländergrenzen hinaus. Dabei stellt man sehr schnell fest, dass Privateigentum an Boden nicht überall so selbstverständlich ist, wie bei uns: In weiten Teilen der Welt fanden und finden Menschen die Vorstellung, dass ein Mensch Boden, also die „Mutter Erde“, besitzen, kaufen und verkaufen kann völlig absurd. Das gilt z.B. für nahezu alle indigenen Völker. Aber auch in Afrika wurden bis in unser Jahrhundert hinein nur Nutzungs- aber keine Eigentumsrechte an Boden vergeben. In weiten Teilen Afrikas gibt es deshalb bis heute gar keine Kataster - sie waren bislang schlicht nicht nötig. Gerade diese Tatsache wird dem afrikanischen Kontinent aber schon seit einigen Jahren zum Verhängnis: Die Landnahme (engl. Landgrabbing), also der Aufkauf von Land in großem Stil, ist besonders dort einfach und lukrativ, wo Eigentumsrechte an Grund und Boden bislang unüblich waren. Internationale Unternehmen kaufen enorme Flächen für Plantagen und Rohstoffabbau. Die angestammte Bevölkerung wird dann meist – oft auch auf brutale Art und Weise - vertrieben. Diese Form der Landnahme und die Spekulation mit Agrarflächen hat mittlerweile auch schon Osteuropa und sogar Ostdeutschland erreicht.

Die aktuelle Bodenpolitik und das bei uns gewohnte marktwirtschaftlich geprägte Bodenrecht haben zudem unübersehbare Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und auf die gesellschaftliche Entwicklung: Dort wo die Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen hoch ist, zeigen sich immer gravierendere negative Auswirkungen, wie z.B. Gentrifizierung oder selbst für den Mittelstand nicht mehr schulterbare Mieten. Folge sind auch lange Wartelisten für viel zu wenige Sozialwohnungen, was bis hin zu hoher Wohnungslosigkeit führt. Gesellschaftlich schürt diese Entwicklung und die zunehmende Vermögens- und Einkommensungleichheit immer erkennbarer Unzufriedenheit bei einem Großteil der

Bevölkerung. Einkommen werden in Deutschland im Gegensatz zu Vermögen besonders stark besteuert: Der Unterschied zwischen Brutto- und Nettoeinkommen ist im internationalen Vergleich besonders hoch und in Städten wie München, wo zugleich das Mietpreisniveau besonders hoch ist, werden Einkommenssteigerungen zu großen Teilen über Mieterhöhungen wieder abgeschöpft. Das führt dazu, dass in Mieterhaushalten kaum mehr etwas für die private Vermögensbildung übrig bleibt, wodurch sich die Vermögensungleichheit weiter verstärkt. Der Gini-Koeffizient¹ bei der Vermögensverteilung ist in den vergangenen Jahre deutlich gestiegen und mit bald 79 % auch im internationalen Vergleich sehr hoch.²

Für die betroffenen Kommunen bedeuten ungleiche Einkommen und Vermögen bei zugleich hohen Mieten hohe Kosten, u.a. für Unterstützungsleistungen wie z.B. Wohngeld. Solche Leistungen stellen in besonders anschaulicher Weise eine Umverteilung von unten nach oben zu Lasten der Steuerzahler*innen dar, schließlich reicht die subventionierte Mieterschaft diese Subventionen direkt an ihre (in der Regel vermögenden) Vermieter weiter. Zugleich stehen Kommunen mit einem großen Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt mit dem Rücken zur Wand: Selbst wenn, was nicht überall der Fall ist, noch Baulandreserven vorhanden oder aktivierbar sind - für wirklich wirksame Maßnahmen gegen die Wohnungsnot und gegen hohe Preise auf dem Wohnungsmarkt fehlen im Regelfall sowohl finanzielle Mittel als auch rechtliche Möglichkeiten. Die wenigen vorhandenen Instrumente wie z.B. Zweckentfremdungs- und Erhaltungssatzungen erweisen sich nicht selten als „Papiertiger“. Selbst wenn finanzielle Kompensationsmaßnahmen, wie die Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) oder Markteingriffe wie die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) genutzt werden, sind die wohnungswirtschaftlichen Effekte gering und stellen sich vor allem auch nicht schnell genug ein.

Die aktuelle Diskussion um eine sinnvollere Besteuerung des Bodens ist sicherlich wichtig. Es ist aber zu bezweifeln, dass sich die Situation allein über steuerrechtliche Änderungen verbessern wird - sofern die Änderung der Bodenbesteuerung denn überhaupt endlich und in einer sinnvollen Art und Weise beschlossen wird.

Ein Blick über den eigenen Tellerrand auf bodenrechtliche und bodenpolitische Besonderheiten anderer Staaten und Regionen könnte helfen, aus Fehlern und Erfolgen

¹ Der Gini-Index orientiert sich an der sog. Lorenz-Kurve und beträgt bei vollkommener Gleichheit 0, bei vollkommener Ungleichheit (eine Person besitzt das gesamte Vermögen allein, der Rest der Bevölkerung gar nichts) betrüge der Index 100.

² Datenbasis: <https://www.wider.unu.edu/sites/default/files/dp2008-03.pdf> und <http://publications.credit-suisse.com/tasks/render/file/index.cfm?fileid=AD6F2B43-B17B-345E-E20A1A254A3E24A5>, vergleichende Übersicht auf https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_L%C3%A4nder_nach_Verm%C3%B6gensverteilung

anderer zu lernen. Einige Beispiele sollen zeigen, welche Auswirkungen Eigentumsformen, rechtliche Regelungen und politische Maßnahmen auf den Boden- und somit auch auf den Wohnungsmarkt und auf die gesellschaftliche Entwicklung haben können.

China

Stellvertretend für ehemals sozialistische Länder, zeigt das Beispiel der Volksrepublik China besonders deutlich, wie schwierig insbesondere im Bodenrecht ein Systemwechsel von Staats- oder Kollektiv- zu Privateigentum ist und dass privates Bodeneigentum - allen Steuerungsmaßnahmen zum Trotz - zu einer rasch zunehmenden Ungleichheit führt.

Gemäß der marxistischen Theorie, galt in der Volksrepublik China bis zur Jahrtausendwende, dass sich Produktionsmittel nicht in Privateigentum befinden dürfen. Für das „Produktionsmittel Boden“ gab es in China folglich nur Staats- und Kollektiveigentum: Städtisches Land befand sich ausschließlich in Staatseigentum, ländliches Land in Kollektiveigentum. Privaten Unternehmern und juristischen oder natürlichen Personen, wurden Bodennutzungsrechte in Form langjähriger Pachtverträge eingeräumt.³

Ihren Ursprung hat dies in der Sorge vor zu großer Akkumulation des Landes, denn in China waren ab dem 9. Jahrhundert immer größere landwirtschaftliche Güter entstanden. Im 16. und 17. Jahrhundert kam es deshalb zu massiven Unruhen landlos gewordener Kleinbauern und zum Zusammenbruch der Ming-Dynastie.⁴

Mitte des letzten Jahrhunderts gewann die Kommunistische Partei Chinas (KPC) die Unterstützung der Bauern, indem sie Grundbesitz enteignete und gleichmäßig unter der gesamten Bauernschaft aufteilte. Ab 1958 wurden die Bauern zu Volkskommunen zusammengefasst und das Privateigentum an Boden wurde komplett aufgehoben.⁵ Als sich herausstellte, dass die neuen Volkskommunen kein adäquater Ersatz für die traditionellen Dorfgemeinschaften waren, gestattete die KPC ab 1984 wieder bäuerliche Familienbetriebe. Allerdings erhielten auch diese kein Eigentumsrecht an ihrem Land, sondern konnten es nur für dreißig Jahre pachten.⁶ Der Boden blieb Kollektiveigentum. Im März 2007 wurde ein Gesetz erlassen, das die Verlängerung dieser Pachtverträge um weitere dreißig Jahre erlaubte.⁷ Weil eine zunehmende Landflucht zur Folge hatte, dass immer mehr landwirtschaftliche Flächen brach lagen, wurde auf dem 18. Parteitag der KPC im Jahre 2013 das chinesische Bodenrecht heftig diskutiert, insbesondere Artikel 63 des

³Vgl. Zhen, T.: Das Bodenrecht der VR China - Studien zum Zivilrecht, Bd. 12, Hamburg 2004, S. 12ff

⁴Vgl. Hille, A.: Eigentum in Deutschland und China in vergleichender Perspektive, Peking 2008, S. 2

⁵Vgl. U.S. Library of Congress: <http://countrystudies.us/china/46.htm>

⁶Vgl. Hille, A.: Eigentum in Deutschland und China in vergleichender Perspektive, Peking 2008, S. 2

⁷Vgl. Hille, A.: Eigentum in Deutschland und China in vergleichender Perspektive, Peking 2008, S. 2

entsprechenden Gesetzes, der festschreibt, dass sich jegliches Land außerhalb von Städten in China in kollektivem Besitz befindet.⁸ Landwirtschaftliche Nutzungsrechte sind demzufolge nicht übertragbar und landwirtschaftlicher Boden ist nicht verkäuflich. Dies wurde im ländlichen Bereich bis heute beibehalten.

Die Umstellung des Planwirtschaftssystems auf den marktwirtschaftlich orientierten „Kader-Kapitalismus“ führte im allerdings schon 1998 dazu, dass die chinesische Regierung 1998, nach Jahrzehnten staatlich verwalteter Wohnungswirtschaft, erstmals den Kauf von Wohneigentum für jedermann erlaubte.⁹

Mangels attraktiver Geldanlage-Alternativen und weil Mieter*innen in China keinen Schutz vor Kündigung oder Mieterhöhungen genießen, investieren die Menschen in China seither fast all ihre Ersparnisse ins Eigenheim: In ländlichen Gebieten liegt die Eigentumsquote bei nahezu 100 % und in urbanen Gebieten wohnen 85 % der Einwohner*innen nicht zur Miete.¹⁰ Doch längst wird nicht mehr nur in die eigene Wohnung investiert, sondern auch in weitere Immobilien: Über 70 Prozent der Chinesinnen und Chinesen, die ihre eigene Wohnung besitzen, haben ihr Vermögen inzwischen auch in weiteren Immobilien angelegt¹¹ und 19% der Haushalte sind Eigentümer von mehr als zwei Wohneinheiten.¹² Ein anderer Grund für die Begeisterung der Chinesinnen und Chinesen für Immobilieninvestments ist, dass es der Erfahrung der Meisten für Immobilienpreise nur eine Richtung gibt: Nach oben!

„Eine ganze Generation von Städtern ist durch den starken Anstieg der Preise in den vergangenen 20 Jahren geprägt. Wer rechtzeitig dabei war, ist mühelos reich geworden. Wer in den 90er-Jahren zufällig am richtigen Ort in der richtigen Ecke gewohnt hat, ist heute ohne weiteres Zutun Millionär. Manche Putzfrau oder mancher Taxifahrer in Peking besitzt eine Eigentumswohnung mit hoher sechsstelliger Bewertung. Der weniger glückliche Kollege aus der Provinz haust dagegen in einem Kellerloch und kann seinen Kindern kein Studium finanzieren.“¹³

Oft haben die Eigentümer*innen gar kein Interesse daran, selbst in die gekaufte Wohnung

⁸ Vgl. <http://www.china-botschaft.de/det/zgyw/t1098205.htm>

⁹ Vgl. Bölinger, M.: Immobilienmarkt in China: Rette sich, wer kann, in: Die Zeit Nr. 42/2017, <http://www.zeit.de/2017/42/immobilienmarkt-china-wohnungskauf-immobilienblase>

¹⁰ Vgl. Li Gan et al. (2014): Data you need to know about China, Research Report of China Household Finance Survey 2012

¹¹ Vgl. <http://www.3sat.de/page/?source=/boerse/magazin/182639/index.html>

¹² Vgl. Li Gan et al. (2014): Data you need to know about China, Research Report of China Household Finance Survey 2012

¹³ <http://www.augsburger-allgemeine.de/wirtschaft/China-leidet-unter-einem-Immobilien-Wahn-id41256297.html>

einziehen oder diese zu vermieten. Viele Wohnungen dienen rein der Spekulation und stehen leer, um sie bei einem guten Preis schnell verkaufen zu können. So sind im ganzen Land Geister-Wohngebiete entstanden, in denen kaum jemand lebt:¹⁴ „In China – dem Land, in dem die meisten Menschen auf der Welt wohnen – stehen Millionen Wohnungen leer.“¹⁵

Nicht für die Landbevölkerung, jedoch für Arbeitnehmer*innen in den Städten gilt zudem: „Mit den Sozialabgaben müssen chinesische Angestellte auch in einen staatlichen Bausparfonds einzahlen – ein Viertel des Gehalts fließt so jeden Monat auf das Bausparkonto.“¹⁶ Arbeitgeber und Arbeitnehmer übernehmen dabei je die Hälfte der Einzahlungen. Wer Geld von seinem Bausparkonto entnehmen will, muss es in Wohneigentum investieren¹⁷ oder zur Zahlung der Miete oder zur Renovierung eines bestehenden Hauses verwenden.

Auf dem 17. Parteitag der KPC Anfang Oktober 2008 wurde heftig über das Eigentumsrecht an Boden debattiert.¹⁸ Neben anderen wirtschaftlichen Reformvorhaben der chinesischen Regierung wurde eine Bodenreform beschlossen, welche neben der entgeltlichen Bodennutzung auch die Bildung eines Immobilienmarktes und dessen Öffnung für chinesische und ausländische Investoren zum Ziel hatte. In der Folge empfahlen Analysten Immobilieninvestments in Chinas Metropolen: Dort seien hohe Gewinne zu erwarten¹⁹, weil in China jährlich so viele Menschen vom Land in die Städte ziehen „[...] wie sonst nirgendwo auf der Welt“²⁰. Diese Prognosen lockten tatsächlich zahlreiche ausländische Investoren an. Auch wenn die Nachfrage aus dem Ausland trotz allem nicht annähernd so hoch ist, wie die aus dem Inland und obwohl sie insgesamt gesehen bislang wenig Auswirkungen auf den chinesischen Immobilienmarkt hat, stiegen die Immobilienpreise in 70 chinesischen Großstädten seither rasant an. Der Bodenmarkt wurde durch die hohe Nachfrage nach Wohnungen rasch zu einem lukrativen und spekulativen Geschäft, bei dem die örtlichen Regierungen, als größte Grundeigentümer, selbst zu den besten Profiteuren wurden. Bereits 2009 überstiegen ihre Einnahmen aus Landvergaben die Summe von 162 Milliarden Euro. Die Zentralregierung kündigte daraufhin im Jahr 2010 an, sie werde 78 Staatsbetriebe zwingen, sich aus dem Immobiliensektor zurückzuziehen. Die 16 größten staatlichen

¹⁴ Vgl. <http://www.3sat.de/page/?source=/boerse/magazin/182639/index.html>

¹⁵ <http://www.augsburger-allgemeine.de/wirtschaft/China-leidet-unter-einem-Immobilien-Wahn-id41256297.html>

¹⁶ Bölinger, M.: Immobilienmarkt in China: Rette sich, wer kann, in: Die Zeit Nr. 42/2017, <http://www.zeit.de/2017/42/immobilienmarkt-china-wohnungskauf-immobilienblase>

¹⁷ Bölinger, M.: Immobilienmarkt in China: Rette sich, wer kann, in: Die Zeit Nr. 42/2017, <http://www.zeit.de/2017/42/immobilienmarkt-china-wohnungskauf-immobilienblase>

¹⁸ Hille, A.: Eigentum in Deutschland und China in vergleichender Perspektive, Peking 2008, S. 2

¹⁹ Grzanna, M.: Der Kollaps beginnt. Der Harvard Wissenschaftler Kenneth Rogoff fürchtet einen Crash auf Chinas Immobilienmarkt, in: Süddeutsche Zeitung Nr. 153 vom 07.07.2010, S.24

²⁰ Grzanna, M.: Der Kollaps beginnt. Der Harvard Wissenschaftler Kenneth Rogoff fürchtet einen Crash auf Chinas Immobilienmarkt, in: Süddeutsche Zeitung Nr. 153 vom 07.07.2010, S.24

Bauherren nahm sie allerdings davon aus, obwohl sie nach Expertenmeinung hinter 85 Prozent aller Bauvorhaben in China steckten.²¹ Der Immobilienboom ist für die Provinzregierungen aber auch ein Teufelskreis: Um Wohngebiete mit hohem Spekulationsleerstand zu beleben, müssen sie eine Infrastruktur schaffen und aufrecht erhalten, die das Leben in diesen Neubaugebieten überhaupt erst attraktiv macht. Um diese Infrastruktur zahlen zu können, müssen sie wiederum Land vergeben. Dazu Wirtschaftsprofessor Oliver Rui: „Viele Provinzregierungen erzielen die Hälfte ihrer Einnahmen durch den Verkauf von Land. Sie brauchen viel Geld für die ganzen Infrastrukturprojekte. Dieses Geld haben sie nicht. Woher bekommen sie es? Sie verkaufen Grundstücke.“²²

Auch wenn sprachlich von „Verkäufen“ die Rede ist; in China erwirbt man bei einem „Kauf“ von Land niemals Volleigentum. Der Boden wird vielmehr langfristig verpachtet, der Käufer „kauft“ also quasi ein zeitlich begrenztes Recht zur Landnutzung.

Um immer lukrativere oder prestigeträchtigere Bodennutzungen zu verwirklichen, kam es Berichten zufolge auch vor, dass chinesische Bürger*innen unter Einsatz von Zwangsmaßnahmen aus ihren Häusern vertrieben und nicht adäquat entschädigt wurden.²³ Bekannt wurden solche Fälle beispielsweise bei großen Bauvorhaben in Hongkong, bei Zwangsumsiedlungen im Rahmen des Dreischluchten-Staudammbaus oder für die Expo 2010 in Shanghai.

Bis heute ist die chinesische Bodenrechtsreform nicht abgeschlossen und gekennzeichnet durch häufig wechselnde Steuerungsversuche der unterschiedlichen Regierungsebenen, die eine Überhitzung des Immobilienmarktes verhindern sollen. Deren Erfolg ist jedoch äußerst bescheiden. Experten sprechen beim Anblick des Immobilienmarktes in China von der größten Immobilienblase aller Zeiten.²⁴ Seit Jahren herrscht weitestgehend Einigkeit darüber, dass die Immobilienpreise den tatsächlichen Marktwert übersteigen.²⁵ Sowohl private Investoren als auch Regionalregierungen hätten „gemeinsam [...] die Preise nach oben geschaukelt, indem die Behörden den Investoren Land für viel Geld verkauft haben, und die Projektentwickler entsprechend hohe Preise für die Immobilien verlangt hätten. Die hohen

²¹ Lietsch, J.: Zombie-Bauten bedrohen China, in: taz vom 26.3.2010: <http://www.taz.de/!5145366/>

²² Oliver Rui in: http://www.deutschlandfunk.de/chinas-immobilienmarkt-die-frage-ist-wann-die-blase-platzt.1773.de.html?dram:article_id=391654

²³ Vgl. Bork, H.: Der See der giftigen Blüte, in: Süddeutsche Zeitung Nr. 255 vom 06.11.2007, S. 3 oder Hugendubel-Doll, S.: Fluchtverbot über Peking, in: Süddeutsche Zeitung Nr. 50 vom 28.02.2008, S. 41

²⁴ Vgl. <http://www.spiegel.de/wirtschaft/unternehmen/immobilien-in-china-reichster-mann-warnt-vor-groesster-blase-der-geschichte-a-1114462.html>

²⁵ Vgl. Grzanna, M.: Der Kollaps beginnt. Der Harvard Wissenschaftler Kenneth Rogoff fürchtet einen Crash auf Chinas Immobilienmarkt, in: Süddeutsche Zeitung Nr. 153 vom 07.07.2010, S.24

Gewinne der Entwickler wiederum nähmen die lokalen Behörden zum Anlass, die Preise beim nächsten Kauf noch höher zu treiben.²⁶

Um die Nachfrage spekulativer Kapitalanleger einzudämmen, haben die Aufsichtsbehörden in Städten, deren Immobilienmarkt als überhitzt gilt, inzwischen verfügt, dass in der jeweiligen Stadt nur noch eine Wohnimmobilie pro Person erworben werden darf.²⁷ Ausländische Unternehmen dürfen in überhitzten Städten nur noch eine Immobilie kaufen, wenn sie sie nachweislich selbst als Firmensitz nutzen.²⁸ Grundsätzlich gelten für einheimische und ausländische Personen und Unternehmen jedoch dieselben Regeln. Chinas Großstädte verlangen inzwischen außerdem, dass Immobilien-Käufer*innen mindestens die Hälfte des Kaufpreises aus ihrem eigenen Vermögen bestreiten und begrenzen die Zahl der Wohnungen auf maximal zwei pro Familie.²⁹

Der Erfolg solcher Maßnahmen lässt allerdings auf sich warten: Das Preisniveau steigt weiter und ließ sich bislang allenfalls kurzzeitig ein wenig eindämmen. Die jährlichen Immobilien-Preisanstiege in den Metropolen waren in den letzten Jahren stets zweistellig: In Peking stiegen die Wohnungspreise beispielsweise von 2015 auf 2016 um 18,3 Prozent, in Shanghai um 28 Prozent und in Shenzhen sogar um 62,4 Prozent.³⁰ Shenzhen ist damit weltweit Spitzenreiter: *„Nirgendwo auf dem Planeten müssen die Leute im Verhältnis zu ihrem Einkommen mehr für eine Wohnung zahlen. Eine durchschnittliche Immobilie kostet hier das 41-Fache des durchschnittlichen Jahreseinkommens. Auch Peking, Hongkong, Shanghai und Guangzhou finden sich unter den zehn teuersten Städten. Deutschland steht im Vergleich dazu noch vergleichsweise gut da. In München müssen Käufer „nur“ das 13-Fache eines Jahreseinkommens hinlegen. Der deutsche Spitzenreiter liegt damit lediglich auf Platz 67 der Städte mit den teuersten Häusern. Düsseldorf liegt erst auf Platz 112. Während normale Käufer in Deutschland also immer noch eine reelle Chance haben, ihre Wohnung bis zur Rente abzubezahlen, können in Shenzhen eigentlich nur noch Großinvestoren zuschlagen. Eine halbwegs gute 100-Quadratmeter-Wohnung in der*

²⁶ Grzanna, M.: Der Kollaps beginnt. Der Harvard Wissenschaftler Kenneth Rogoff fürchtet einen Crash auf Chinas Immobilienmarkt, in: Süddeutsche Zeitung Nr. 153 vom 07.07.2010, S.24

²⁷ Reuters: China erlaubt nur eine Immobilie pro Ausländer, in: Süddeutsche Zeitung Nr.265, 16.11. 2010, S. 24

²⁸ Reuters: China erlaubt nur eine Immobilie pro Ausländer, in: Süddeutsche Zeitung Nr.265, 16.11. 2010, S. 24

²⁹ Bölinger, M.: Immobilienmarkt in China: Rette sich, wer kann, in: Die Zeit Nr. 42/2017,

<http://www.zeit.de/2017/42/immobilienmarkt-china-wohnungskauf-immobilienblase>

³⁰ https://www.focus.de/finanzen/boerse/top-oekonom-schlaegt-alarm-preisexplosion-um-40-prozent-warum-die-ganze-welt-chinas-immobilien-blase-fuerchten-muss_id_6234715.html

*Innenstadt kostet dort über eine Million Euro, der durchschnittliche Quadratmeterpreis beträgt 13.000 Euro.*³¹

Der Nachfrage schadet dies nicht: Ein Unternehmer aus Shenzhen hat im Herbst 2016 ein Hotel in eine Anlage voller Mini-Apartments umgebaut „– jedes davon gerade mal sechs Quadratmeter groß, Bad und Küche schon eingerechnet. Angeboten zum Preis von umgerechnet 20.000 Euro pro Quadratmeter, waren alle Apartments innerhalb weniger Stunden verkauft.“³²

Solch astronomische Preise haben aber durchaus auch andernorts Auswirkungen. Zwar versucht die chinesische Regierung, Auslandsinvestments einzudämmen und hat sie aktuell auf umgerechnet 50.000 US-Dollar pro Person und Jahr begrenzt, aber die Menschen in China sind erfinderisch bei der Suche nach Schlupflöchern. So lässt sich beispielsweise feststellen, dass chinesische Familien ihre Ersparnisse zusammenlegen, um gemeinsam im Ausland zu investieren. 2016 legten chinesische Bürger*innen nach Angabe des Berliner Maklers Rubina Real Estate die Rekordsumme von 33 Mrd. US-Dollar im Ausland an.³³ Darunter auch in deutsche Immobilien, denn im Vergleich zu chinesischen Metropolen wie Shenzhen, sind diese selbst in den teuersten deutschen Städten noch Schnäppchen. Zugleich versprechen sie eine sichere Wertanlage.³⁴

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sehr vieles dafür spricht, dass besonders durch die Schaffung eines Immobilienmarktes, ebenso wie z.B. in anderen ehemals sozialistischen Ländern wie Russland, die Vermögensungleichheit in der chinesischen Bevölkerung stark gestiegen ist:

In China stieg der Gini-Index bei den Vermögen von 2000 bis 2016 von 55 % auf 81,9 %, in Russland von 69,9 % auf 92,3,9 % (hier begann der Anstieg schon früher). In Deutschland legte der Gini-Vermögens-Index im selben Zeitraum von 66,7 % auf 78,9 % zu.³⁵

³¹ <http://www.augsburger-allgemeine.de/wirtschaft/China-leidet-unter-einem-Immobilien-Wahn-id41256297.html>

³² Bölinger, M.: Immobilienmarkt in China: Rette sich, wer kann, in: Die Zeit Nr. 42/2017, <http://www.zeit.de/2017/42/immobilienmarkt-china-wohnungskauf-immobilienblase>

³³ S. Süddeutsche Zeitung vom 9.2.2018: „Ansturm aus Fernost“, S. 22

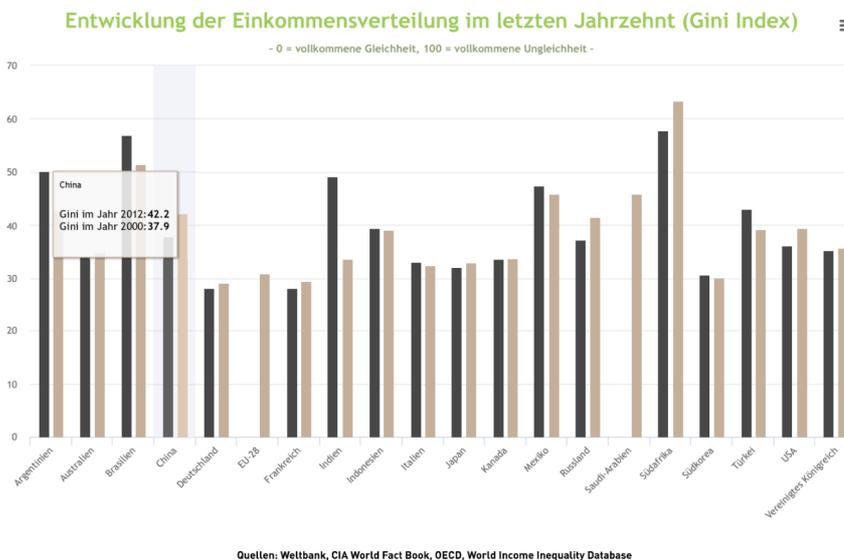
³⁴ ebd.

³⁵ Datenbasis: <https://www.wider.unu.edu/sites/default/files/dp2008-03.pdf> und <http://publications.credit-suisse.com/tasks/render/file/index.cfm?fileid=AD6F2B43-B17B-345E-E20A1A254A3E24A5>, vergleichende Übersicht auf https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_L%C3%A4nder_nach_Verm%C3%B6gensverteilung

Land	Gini-Index in % (2000) ^[1]	Gini-Index in % (2016) ^[2]	Anzahl Erwachsene in Tausend ^[2]	Vermögen/Erwachs. in US\$ (Mittel) ^[2]	Vermögen/Erwachs. in US\$ (Median) ^[2]
Russland	69,9	92,3	108.753	10.344	991
Indien	66,9	87,6	808.146	3.835	608
Vereinigte Staaten	80,1	86,2	245.972	344.692	44.977
Thailand	71,0	85,9	50.726	7.966	1.469
Indonesien	76,4	84,0	164.172	10.772	1.966
Türkei	71,8	83,2	54.008	19.301	4.339
Schweden	74,2 (89) ^[3]	83,2	7.406	227.295	39.692
Südafrika	71,8	83,2	54.008	19.301	4.339
Brasilien	78,4	82,9	140.508	18.059	3.811
Volksrepublik China	55,0	81,9	1.023.129	22.864	4.885
Simbabwe	84,5 ^[4]	79,4	7.384	3.933	1.049
Deutschland	66,7 (76) ^[5]	78,9	67.067	185.175	42.833

Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_L%C3%A4nder_nach_Verm%C3%B6gensverteilung

Generell fällt die Ungleichheit bei Vermögen weltweit deutlicher aus als bei Einkommen: Der Gini-Index bei Einkommen stieg in China von 2000 bis 2012 von 37,9 auf 42,2 % und in Russland im selben Zeitraum von 37,3 auf 41,6 %. In Deutschland lag der Einkommensverteilungs-Gini-Index 2003 bei 28,2 % und zehn Jahre später bei 29,2 %.



Quelle: <https://www.boell.de/de/infografik-gini-index-g20-einkommensverteilung>

Dänemark

Ein Beispiel dafür, dass bodenpolitische, bodenrechtliche und planerische Maßnahmen auch erfolgreich sein können, ist Dänemark.

Zwar ist auch bei unseren nördlichen Nachbarn zu beobachten, dass die Immobilienpreise und Mieten in den letzten Jahren zum Teil stark gestiegen sind, im Vergleich zu Deutschland fallen jedoch die nach wie vor sehr günstigen Immobilienpreise auf. Dies führt insbesondere auch dazu, dass sich viele Familien aus Schleswig-Holstein im dänischen Grenzgebiet Häuser kaufen und zum Arbeiten in die alte Heimat pendeln.³⁶ Der landesweite dänische Hauspreisindex wird für Januar 2018 mit 15.000 DKR/m² beziffert, das sind umgerechnet 2013,75 €/m².³⁷ Selbst in Kopenhagen, wo die Wohnraumnachfrage besonders hoch ist und die Preise in den letzten Jahren besonders stark gestiegen sind, betragen die durchschnittlichen Immobilienpreise aktuell nur etwa die Hälfte dessen, was in München im Schnitt zu zahlen ist: In Kopenhagen liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis aktuell bei 27.795,00 Dänischen Kronen, das entspricht 3.731,48 €:

10 Schlüsselzahlen für den Wohnungsmarkt im Raum Kopenhagen:

KENNZAHLEN	2013 (JANUAR)	2018 (JAN)	VERÄNDERUNG IN%
Verkaufspreis pro. qm	20.484 kr.	27.795 kr.	35,7%
beide Verkauf	157 Tage	103 Tage	-34,2%
Anzahl der verkauften Artikel	203	290	42,9%
Gesamtumsatz	632.295.060 kr.	1.237.234.001 kr.	95,7%
Der Umsatz in Prozent	54,9%	74,2%	19,4%
Reduktion pro. qm	1.209 kr.	961 kr.	-20,5%
Nummer im Angebot	1658	1462	-11,82%
Anzahl der neuen zum Verkauf	349	396	13,47%
Angebotspreis pro. qm	25.933 kr.	35.313 kr.	36,17%
Dauer des Aufenthalts	324 Tage	133 Tage	-59,0%

(Alle Schlüsselzahlen stammen aus den Januar-Ergebnissen der Boligsiden.dk-Angebotsstatistik, dem Inventar der Handelsaktivitäten von Boligsiden.dk und dem Housing Market Index. Die Zahlen beziehen sich auf den Verkauf von Villen und Reihenhäusern.)

Quelle:

<https://bolignyheder.boligsiden.dk/2018/02/huspriserne-er-steget-36-procent-paa-fem-aar-i-koebenhavns-omegn/>

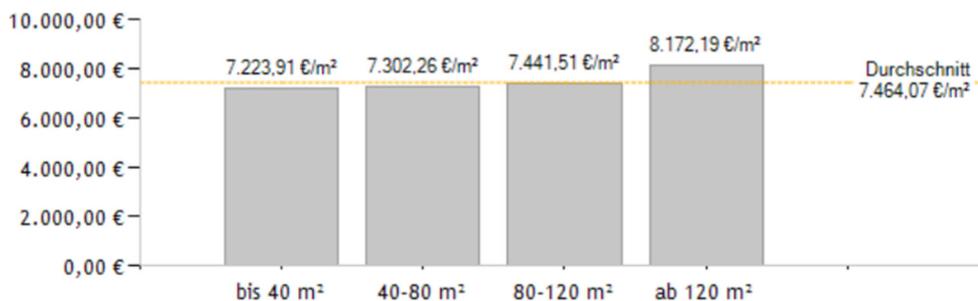
³⁶ S. z.B. <http://www.manager-magazin.de/immobilien/artikel/guenstige-haeuser-das-daenemark-pendeln-wird-immer-beliebter-a-1021272.html>

³⁷ Quelle: <https://home.dk/om-home/presse/home-husprisindeks/>

In München muss man für den Immobilienerwerb derzeit im Schnitt 7464,00 € pro Quadratmeter investieren:

Vergleich nach Fläche Vergleich nach Orten **Aktuelle Wohnungen ansehen**

Aktuelle Wohnungspreise in München pro m² (Februar 2018)



Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen in München



Quelle: <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/muenchen/wohnungspreise>

Dass dänische Immobilien trotz der im Folgenden noch geschilderten staatlichen Maßnahmen in den letzten Jahren deutlich teurer geworden sind, hat vor allem zwei nachfragesteigernde Gründe.

Zum einen gibt es auch in Dänemark den allgegenwärtigen Trend, in die Städte zu ziehen. Entsprechend hoch sind die Zuzugsraten und der damit verbundene Anstieg nach Wohnraum in den Städten – in Dänemark insbesondere in Kopenhagen. Zum anderen ist es in Dänemark – anders als in Deutschland- seit langem üblich, Immobilien

zu 100 Prozent und mehr zu finanzieren.³⁸ Damit werden Immobilien für jedermann erschwinglich und die Nachfrage steigt entsprechend. Schon im Zuge der weltweiten Finanzkrise 2008 platzte deshalb eine Immobilienblase, allerdings mit weit weniger gravierenden Auswirkungen wie z.B. zur selben Zeit in Spanien. In Dänemark fielen die Immobilienpreise bis 2009 um 30 Prozent, erholten sich jedoch auch rasch wieder.³⁹ Nachdem die dänische Zentralbank seit 2013 Negativzinsen vorgibt, sind die Baufinanzierung und den Immobilienkauf auf Kredit jedoch zusätzlich attraktiv geworden: „Kein anderes Land weltweit hat für einen längeren Zeitraum negative Zinsen erlebt als Dänemark. [...] Dänen können kurzfristige Hypotheken zu negativen Zinssätzen bekommen und zahlen sogar weniger als die US-Regierung für ihre Staatsanleihen, wenn sie einen Kredit auf 30 Jahre aufnehmen. Lediglich die Abschluss- und Verwaltungsgebühren der Hypotheken führen dazu, dass ein solches Darlehen dem Kreditnehmer nicht auch noch Geld einbringt.“⁴⁰ Folglich wird aktuell vor einer erneuten Immobilienblase gewarnt, denn aktuell „sind die Dänen mit dem dreifachen ihres verfügbaren Jahreseinkommens verschuldet – in den westlichen Industrieländern ist das ein [...] Rekord.“⁴¹ Die dänische Regierung hat deshalb im vergangenen Herbst beschlossen, „die Kreditvergabe auf das Vierfache des Jahreseinkommens der Kreditnehmer zu begrenzen.“⁴²

Die Quote selbst genutzten Wohneigentums ist in den vergangenen Jahren bereits auf 62 % (Stand 2016)⁴³ gestiegen und damit höher als in Deutschland (51,7 % in 2016). Weil es auf dem dänischen Immobilienmarkt in der Regel auch bei hoher Nachfrage noch einen Angebotsüberhang gibt und weil der Kauf und Verkauf einer Immobilie sehr einfach sind, ist es seit langem üblich, ein Eigenheim zu kaufen und bei Bedarf wieder zu verkaufen, anstatt zu mieten: „Ein Kaufvertrag bedarf zur Rechtsverbindlichkeit keiner notariellen Beurkundung. Ein privatschriftlicher Vertrag – im Grundsatz sogar eine mündliche Absprache – zwischen Käufer und Verkäufer ist rechtswirksam!“⁴⁴ In der Regel werde alles durch den Makler und einen Anwalt geregelt.⁴⁵ „Maklergebühren (in Deutschland liegen sie zwischen drei und sieben Prozent) sind in den ausgewiesenen Preisen der dänischen Anbieter bereits

³⁸ Vgl. <https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/daenemarks-immobilienmarkt-das-daenische-hypothekenproblem/14472740.html>

³⁹ Vgl. z.B. <https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/daenemarks-immobilienmarkt-trauriger-rekord/14472740-2.html>

⁴⁰ <https://www.wiwo.de/finanzen/immobilien/daenemarks-immobilienmarkt-trauriger-rekord/14472740-2.html>

⁴¹ Ebd.

⁴² <http://www.businessinsider.de/nullzinspolitik-daenischer-immobilienmarkt-geraet-ausser-kontrolle-2017-6>

⁴³ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155734/umfrage/wohneigentumsquoten-in-europa/>

⁴⁴ Vgl. <https://www.recht-daenisch.de/unternehmen/gewerbliche-immobilien/kauf-immobilien-daenemark/>

⁴⁵ Ebd.

enthalten. Notarkosten und Grunderwerbssteuern fallen als relevanter Kostenfaktor ebenfalls weg.“⁴⁶

Traditionell spielen in Dänemark Genossenschaften eine wichtige Rolle auf dem Mietmarkt, private Mietwohnungen gibt es kaum.⁴⁷ Investoren dürfen zwar ein Miethaus erwerben, dieses muss dann aber auch zweifelsfrei dem Zweck der Vermietung dienen und unterliegt strengen Auflagen. Damit möchte die dänische Regierung erreichen, dass nicht zu viel Leerstand entsteht.⁴⁸

Der Angebotsüberhang auf dem dänischen Eigenheimmarkt liegt darin begründet, dass der dänische Staat den Immobilienmarkt aus der Furcht heraus, Dänemark könne andernfalls eine Ferienhauskolonie werden, stark reguliert. Eine dänische Immobilie darf nur erwerben, wer in Dänemark seinen ständigen Wohnsitz hat oder zumindest schon einmal für mindestens fünf Jahre hatte (und gemeint ist hiermit einzig und allein der Ort des ständigen Aufenthaltes, also kein Zweitwohnsitz oder dergleichen). Die übrigen Nordischen Länder hatten dies in der Vergangenheit ähnlich gehandhabt, diese Beschränkungen jedoch auf Druck der EU zum 01.01.2000 aufgegeben. Dänemark konnte dagegen durch ein Zusatzprotokoll zum Beitrittsvertrag diese Regelungen weitestgehend beibehalten.⁴⁹ Eine Diskriminierung anderer EU-Bürger oder Verstöße gegen die Niederlassungsfreiheit werden dadurch ausgeschlossen, dass alle Unionsbürger in Dänemark eine Immobilie erwerben dürfen, sofern sie nachweisen, dass sie sich zeitnah in Dänemark niederlassen und dort arbeiten werden. Im Grenzgebiet ist aber auch das Pendeln zu einem Arbeitgeber im Nachbarland erlaubt. Sämtliche Ausnahmen von den strikten Regelungen bedürfen einer Sondergenehmigung durch das Justizministerium.

Der Kauf von reinen Feriendomizilen und die damit einhergehenden Preissteigerungen werden hierdurch weitestgehend verhindert. Zusätzlich gelten noch besondere Regelungen für Sommerhäuser: In dänischen Sommerhausgebieten (welche in der Regel an den dänischen Küsten liegen) dürfen Häuser grundsätzlich nur mit Genehmigung des Justizministeriums erworben werden. Genehmigungen erhalten ausnahmslos nur Dänen. Auch für EU-Staatsangehörige gelten keine Sonderregelungen. Sommerhäuser dürfen außerdem nicht als Ganzjahreswohnsitz genutzt werden. Eine Vermietung ist nur von privat

⁴⁶ Bensen, G. in der Schleswig-Holsteinischen Zeitung: <https://www.shz.de/7652871>, 12.9.2014

⁴⁷ Vgl. Dieterich-Buchwald, B. in: BODEN, wem nutzt er? Wen stützt er?, Wiesbaden 1997, S. 94

⁴⁸ <https://www.immobilienscout24.de/auslandsimmobilien/europa/daenemark.html>

⁴⁹ Schreiben des dänischen Justizministeriums vom 07.09.2010 inkl. Kopien der Zusatzprotokolle

und mit gesonderter Genehmigung erlaubt.⁵⁰ Somit ist der Ferienimmobilienmarkt auch für Dänen strikten Regelungen unterworfen, was die Spekulation mit solchen Objekten weitestgehend uninteressant macht.

Die Hortung von Wohnungen wird vor allem durch zwei weitere Maßnahmen verhindert. Zum einen dadurch, dass jeder Däne nur einen Wohnsitz und zusätzlich maximal ein Sommerhaus besitzen darf,⁵¹ zum anderen durch eine vergleichsweise hohe jährlich zu entrichtende „Grundskyld“⁵². Diese Bodenwertsteuer ohne Bebauungswert-Komponente, existiert in Dänemark bereits seit mehr als 100 Jahren. Grundstücke werden in der Regel so besteuert, dass der Standort-Wertanstieg an die Gemeinde zurückfließt. Damit wird der Anreiz zu einer ineffizienten Hortung und Nutzung als spekulative Finanzanlage genommen. Im Unterschied zur deutschen Grundsteuer stimmen beim dänischen Bewertungssystem der Steuerwert und Verkehrswert weitgehend überein, weil die Werte laufend fortgeschrieben werden.⁵³ „Die Kommunen legen den Steuersatz jedes Jahr relativ zum alle zwei Jahre auf Grundstücksebene angepassten Bodenmarktwert fest. Dabei verfahren die Dänen konservativ: Im beobachteten Fünfjahreszeitraum 2007-2011 behielten 1/3 der Kommunen ihre Steuersätze bei, 1/6 veränderte sie zweimal, die anderen beschränkten sich im Mittel auf kleinere Änderungen um 0,2 Prozentpunkte.“⁵⁴

Eine Studie aus dem Jahr 2015 am Berliner Mercator Research Institute on Global Commons and Climate Change ergab, dass die Bodenwertbesteuerung in Dänemark jedoch nicht nur der Grundstückshortung und –spekulation entgegenwirkt, sondern dass sie sich zugleich positiv auf die kommunale Finanzstabilität und auf die Zersiedelungsdynamik auswirkt: „Tatsächlich korreliert ein 1,2 Prozentpunkte höherer Steuersatz mit ca. 200 m² kleineren Eigenheim-Grundstücken in großstädtischen Kommunen signifikant. Für ländliche Kommunen [...] ergibt sich bei höherer Steuer ein halbiertes jährlicher Flächenverbrauchsanstieg durch Eigenheimgrundstücke.“⁵⁵

Schon marginale Erhöhungen des Steuersatzes wirkten sich außerdem mit deutlich niedrigeren Bodenwertanstiegen bereits im Jahr der Steuersatzänderung wie auch im Folgejahr aus. In großstädtischen und vor- bzw. kleinstädtischen Kommunen sei der Wertanstieg 20 bzw. 10 Prozentpunkte geringer, im Folgejahr 30 bzw. 5 Prozentpunkte geringer als in Kommunen ohne Steuersatzänderung.⁵⁶

⁵⁰ Quelle: Merkblatt der deutschen Botschaft in Kopenhagen, Online unter <http://www.kopenhagen.diplo.de/Vertretung/kopenhagen/de/07/erwerb-von-grundbesitz.html>

⁵¹Vgl. Dieterich-Buchwald, B.in: BODEN, wem nutzt er? Wen stützt er?, Wiesbaden 1997, S. 100

⁵²Vgl. Dieterich-Buchwald, B.in: BODEN, wem nutzt er? Wen stützt er?, Wiesbaden 1997, S. 98

⁵³Vgl. Dieterich-Buchwald, B.in: BODEN, wem nutzt er? Wen stützt er?, Wiesbaden 1997, S. 98

⁵⁴ Kapfer, David in: <http://www.inwo.de/uploads/media/FAIRCONOMY/ausgaben/ausgabe-2017-4.pdf>, S. 9

⁵⁵ Ebd.

⁵⁶ Vgl. Kapfer, David in: <http://www.inwo.de/uploads/media/FAIRCONOMY/ausgaben/ausgabe-2017-4.pdf>, S. 9

Die Forscher kommen zu folgendem Ergebnis: „Mit aller notwendigen Vorsicht gegenüber unberücksichtigten Einflussgrößen kann gefolgert werden, dass schon geringe Steuersatzerhöhungen bei der Bodenwertsteuer kurzfristig den Spekulationsanreiz senken. Mittel- und langfristig scheinen höhere Steuersätze insgesamt zu deutlich niedrigeren Bodenwerten und zu niedrigerem Flächenverbrauch zu führen.“⁵⁷

Ergänzt werden diese Instrumente dadurch, dass Bauland nur bei Notwendigkeit ausgewiesen wird. Für Bauherren bieten die Banken zudem sehr günstige oder sogar tilgungsfreie Finanzierungen an.⁵⁸

Die Raumplanung, die in Dänemark alle Ebenen nach dem Subsidiaritätsprinzip einbindet, scheint den Boden- und Immobilienmarkt ebenfalls positiv zu beeinflussen. Seit 1974 gibt es nationale Raumplanungsregelungen, die die Raumplanung als Querschnittsthema behandeln und mehrere Ministerien einbinden. Einer der bekanntesten Bestandteile der dänischen Raumplanung ist der „Fingerplan“ für die Entwicklung des Großraums Kopenhagen, der ebenfalls seit 1974 verfolgt wird. Die dänischen Raumplanungsregularien wurden mehrfach fortgeschrieben und zuletzt im Jahr 2007 weiterentwickelt und gestärkt. Die Rolle der Kommunen bei der Flächennutzungs- und Baulandplanung der Wohnförderung und bei der Verwaltung der Bodenangelegenheiten ist dabei durchgehend sehr bedeutsam.⁵⁹

Was außerdem auffällt, ist die Transparenz im Umgang mit Grund und Immobilien, denn in Dänemark gilt – wie auch in Schweden - in allen Verwaltungsangelegenheiten das Öffentlichkeitsprinzip: „In Dänemark kann jedermann über jedes Grundstück erfahren, wem es gehört und was es wert ist. Ob das gut und richtig sei, wird nicht diskutiert, es gilt als selbstverständlich.“⁶⁰

Während in Deutschland die Einsichtnahme ins Grundbuch nur gegen Gebühr und nur bei einem extrem eng ausgelegten öffentlichen Interesse möglich ist, ist ein Blick in die dänischen Liegenschaftskataster seit 2009 sogar online jederzeit und unbeschränkt möglich. Im Gegensatz zum deutschen Recht gelten Grundstücksdaten in den nordischen Ländern als sachliche, nicht als persönliche Daten. Im digitalen Grundbuchsystem⁶¹ sind seitdem alle dänischen Grundstücke zentral registriert. „Ebenso wie in Deutschland sind im Grundbuch in Dänemark sowohl die Eigentümer als auch etwaige Belastungen des Grundstücks

⁵⁷ Ebd.

⁵⁸ Vgl. Dieterich-Buchwald, B.in: BODEN, wem nutzt er? Wen stützt er?, Wiesbaden 1997, S. 94 ff

⁵⁹ Siehe zu diesem Absatz: „An Overview of Spatial Policy in Denmark“ unter

http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/international/spw/general/denmark/index_e.html

⁶⁰ Dieterich-Buchwald, B.in: BODEN, wem nutzt er? Wen stützt er?, Wiesbaden 1997, S. 98

⁶¹ Das digitale Grundbuch Dänemarks ist abrufbar unter www.tinglysning.dk

finanzieller (Hypotheken, Grundschulden etc.) oder rechtlicher Art (Wegerecht, Wohnrecht etc.) registriert.⁶²

Schweden und Finnland

Die schwedische Wohlfahrtspolitik wurde stark von der sozialdemokratischen Partei geprägt, die von 1932 bis 2006 die Richtlinien der schwedischen Politik bestimmte. Der schwedische Sozialstaat genoss und genießt bis heute eine Legitimität, die weit über das linke politische Spektrum hinausgeht. Entsprechend gemeinwohlorientiert war auch die schwedische Wohnungspolitik des letzten Jahrhunderts: „Unter den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union investierte Schweden den höchsten Anteil des BIP in die öffentliche Förderung der Wohnraumversorgung“⁶³. Hauptziele waren dabei stets die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit gutem Wohnraum, der auch für Bezieher von Durchschnittseinkommen bezahlbar war. Eine besondere Rolle kam dabei den Kommunen und dem „kommunalen Bodenmanagement“ zu. Sie haben den gesetzlichen Auftrag Bauerwartungsland aufzukaufen und verfügen darum über ausgedehnte und extrem kostengünstige Aufkauf- und Enteignungsrechte⁶⁴:

„Die Kommunen wurden dazu verpflichtet, den Wohnungsbedarf für einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren im Voraus zu prognostizieren, fünfjährige Wohnungsbauprogramme zu entwickeln und genügend Bauland zu akzeptablen Preisen bereitzustellen. [...] Das Enteignungsgesetz von 1949 ermöglichte es den Kommunen die Enteignung von unerschlossenem Land zum Zwecke des städtischen Wohnungsbaus.“⁶⁵

Hierfür wird ein regelmäßig fortzuschreibender Bodenrichtwert-Report erstellt. Die Zentralregierung vergibt an die Kommunen subventionierte Darlehen zum Aufkauf von Bauerwartungsland für neue Wohngebiete, wobei die Angemessenheit des Kaufpreises geprüft wird.⁶⁶ Folglich verfügen die Kommunen auf dem Baulandmarkt über eine nahezu perfekte Monopolposition, die es ihnen erlaubt, Bauland analog dem lokalen Wohnraumbedarf und zu extrem günstigen Kosten bereit zu stellen. Das Bauland wird im Regelfall auf Pachtbasis („tomträtt“) gegen eine jährlich anzupassende Grundrente

⁶² <https://www.rechtdaenisch.de/unternehmen/gewerbliche-immobilien/kauf-immobilien-daenemark/>

⁶³ Hagemeier, I.M.: Der Einsatz staatlicher Instrumente in der Wohnungs- und Bodenpolitik des 20. Jahrhunderts. Deutschland, Spanien, Schweden und die USA im Vergleich, Köln 2003, S. 233

⁶⁴ Vgl. Hagemeier, I.M.: Der Einsatz staatlicher Instrumente in der Wohnungs- und Bodenpolitik des 20. Jahrhunderts. Deutschland, Spanien, Schweden und die USA im Vergleich, Köln 2003, S. 236

⁶⁵ Hagemeier, I.M.: Der Einsatz staatlicher Instrumente in der Wohnungs- und Bodenpolitik des 20. Jahrhunderts. Deutschland, Spanien, Schweden und die USA im Vergleich, Köln 2003, S. 164

⁶⁶ Vgl. Hagemeier, I.M.: Der Einsatz staatlicher Instrumente in der Wohnungs- und Bodenpolitik des 20. Jahrhunderts. Deutschland, Spanien, Schweden und die USA im Vergleich, Köln 2003, S. 236

vergeben. Bodenspekulation wird so nahezu vollständig verhindert und die Kommunen behalten so die Kontrolle über Nutzung und Wertsteigerungen. Diese Bodenpolitik ist durch die regelmäßigen Grundrenteneinnahmen nahezu selbstfinanzierend.⁶⁷ Zudem gab es lange Zeit Mietpreisregulierung und Unterstützung der Wohnungsnachfrage durch umfangreiche Wohnförderprogramme. Eine Führungsrolle kommunaler Wohnbaugesellschaften und vieler Genossenschaften bei der Errichtung und Verwaltung von Wohnraum erschwerte auch in Phasen starker Urbanisierung die Bodenspekulation. Auch wenn diese insbesondere in Zeiten von Finanzblasen und hoher Inflation zunahm, so versuchte der schwedische Staat hier doch stets gegenzusteuern, indem er attraktive Steuervorteile oder Sonderabschreibungen auf Gebäude zurückführte oder aufhob.⁶⁸

Der Erfolg dieser langjährigen Politik lässt sich trotz mancher Rückschläge so bilanzieren:

„Schweden, [...] gehört neben Dänemark, Norwegen und den Niederlanden zu den kleinen Ländern, die trotz der kleinen Märkte zu besonders günstigen Kosten [Wohnraum, B.F.] produzieren, was sich auf die effiziente Begrenzung des Einflusses von partikularen Interessenorganisationen durch eine stärker als in größeren Ländern gemeinwohl- und wachstumsorientierte Politik zurückführen lässt.“⁶⁹ „90 % der Nachkriegsbauten wurden auf kommunalem Grund errichtet. [...] Die Bodenpolitik konnte so die Preise für Wohnbauland weitgehend unter Kontrolle halten. Der Anteil der Baulandkosten belief sich 1997 im Mittel auf 15 % für Geschosswohnungen und 12 % für Einfamilienhäuser.“⁷⁰

Wie in Dänemark gilt auch in Schweden das schon seit 1766 verfassungsrechtlich garantierte Öffentlichkeitsprinzip⁷¹, wonach – mit geringen Ausnahmen – jedermann, ohne Angabe von Gründen, in Behördenakten Einsicht nehmen darf. Demzufolge ist auch in Schweden – im Gegensatz zu Deutschland – auch öffentlich, wer welche Grundstücke besitzt.

Der Erwerb von Boden unterliegt für schwedische Bürger keinen Beschränkungen, ist jedoch im Regelfall fast ausschließlich für die Eigennutzung attraktiv, wobei insbesondere jüngere und ältere Leute aufgrund der höheren Flexibilität und der günstigen Wohnkosten meist die Miete von kommunalen oder Genossenschaftswohnungen bevorzugen. Darum und weil der schwedische Immobilienmarkt lange Zeit nach außen hin abgeschottet war, waren schwedische Immobilien - mit Ausnahme der Ballungszentren - vergleichsweise günstig. Dies

⁶⁷ Vgl. Hagemeier, I.M.: Der Einsatz staatlicher Instrumente in der Wohnungs- und Bodenpolitik des 20. Jahrhunderts. Deutschland, Spanien, Schweden und die USA im Vergleich, Köln 2003, S. 236

⁶⁸ Vgl. Hagemeier, I.M.: Der Einsatz staatlicher Instrumente in der Wohnungs- und Bodenpolitik des 20. Jahrhunderts. Deutschland, Spanien, Schweden und die USA im Vergleich, Köln 2003, S. 222

⁶⁹ Hagemeier, I.M.: Der Einsatz staatlicher Instrumente in der Wohnungs- und Bodenpolitik des 20. Jahrhunderts. Deutschland, Spanien, Schweden und die USA im Vergleich, Köln 2003, S. 234

⁷⁰ Hagemeier, I.M.: Der Einsatz staatlicher Instrumente in der Wohnungs- und Bodenpolitik des 20. Jahrhunderts. Deutschland, Spanien, Schweden und die USA im Vergleich, Köln 2003, S. 237

⁷¹ Quelle: http://www.sverige.de/lexi/lexi_oeff.htm

hat sich jedoch zwischenzeitlich geändert. Der damals einzige deutsche Makler mit schwedischer Zulassung, Stephan G. Metreveli⁷² erklärte die damalige Situation 2009 so: 1983 verabschiedete der Schwedische Reichstag das „Gesetz 618:1982“, demzufolge ausländische Bürger erstmals Immobilienbesitz - mit Ausnahme von Ufergrundstücken - in Schweden erwerben durften. Davor durften nur schwedische Bürger Grund und Immobilien erwerben. Aufgrund EU-rechtlicher Vorgaben wurde der Immobilienmarkt zum 01.01.2000 jedoch komplett freigegeben. Seither gibt es für Ausländer keinerlei Marktbeschränkungen mehr. Die Immobilienpreise auf dem Land seien infolge des jahrelangen Kaufverbotes aber noch immer sehr niedrig. In Stockholm hätten die Immobilienpreise aber bereits durchschnittliches europäisches Niveau erreicht und es werde erwartet, dass dies auch mit ländlichen Immobilienpreisen passieren wird, denn viele Immobilien würden an Ausländer zu Preisen verkauft, die Schweden nicht bereit wären zu zahlen.⁷³ Viele Kunden Metrevelis kauften schon damals vor allem aus Gründen der Spekulation, denn sie durften mit 200- bis 250-prozentigen Wertsteigerungen rechnen und bei Verkauf nach einer Spekulationsfrist von 10 Jahren ist, ebenso wie in Deutschland, auch in Schweden der Veräußerungsgewinn in der Regel steuerfrei. Nebenbei bemerkt wurden in Schweden damals auch gerade die Erbschaftssteuern komplett abgeschafft. Die Prognosen des Maklers Metreveli aus dem Jahr 2009 haben sich bewahrheitet: Die schwedischen Wohnimmobilienpreise sind allein von Ende 2015 bis Ende 2016 um 9,2 Punkte gestiegen. Der Hauspreisindex lag damit schon Ende 2016 bei 150,46 Punkten. „Schweden lag damit weit über dem Durchschnitt der Europäischen Union (107,78 Punkte)“⁷⁴ und im Ranking der europäischen Länder mit den höchsten Steigerungsraten auf Platz 11 und somit noch vor Deutschland, das Ende 2016 auf Platz 13 rangierte.⁷⁵ Ein Ende der Teuerung ist in Schweden aktuell nicht in Sicht. Stockholms Wohnungsmarkt ist ähnlich überhitzt wie die der der Landeshauptstadt München.

Im Gegensatz zu Deutschland gibt es in Schweden, ebenso wie in Dänemark, keine Notariate. Die gesamte Abwicklung des Verkaufs und Grundbucheintrags übernimmt der schwedische Makler. Die Erwerbsnebenkosten sind gering⁷⁶ und abgesehen von Grundsteuer (1,5 % des Steuerwertes) und Versicherung fallen keine jährlichen Kosten an.

Die Situation in Finnland ist, aufgrund der gesetzlichen Parallelen, offenbar mit der

⁷² Telefonat am 31.08.2010, Webseite des Maklerbüros: www.schweden-immobilien.com

⁷³ Angebotsbeispiele unter <http://www.schweden-immobilien.com/Angebote/angebote.html> :

Ein Holzhaus in Smaland (5 Zimmer, 112m² Wohnfläche, 2.310m² Grund, Seenähe) wurde 2009 beispielsweise noch für 69.437,- Euro angeboten, kleinere Anwesen waren bereits ab 15.000,- Euro zu haben

⁷⁴ <http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/immobilien-in-der-eu-wo-sich-haeuser-und-wohnungen-in-europa-am-staerksten-verteuerten/19657350.html>

⁷⁵ Ebd.

⁷⁶ Maklergebühr bis zu 5 %, Grunderwerbssteuer 1,5 % vom Kaufpreis

Schwedens weitgehend vergleichbar: Laut Auskunft des finnischen Generalkonsulates in Hamburg machten seit der Öffnung des Immobilienmarktes deutsche Käufer den Löwenanteil der Käufer mit Wohnsitz außerhalb Finnlands aus.⁷⁷ Dicht gefolgt von Käufern aus Russland, bei denen besonders das Grenzgebiet in der Nähe von Sankt Petersburg begehrt sei.

Niederlande

Wie in Schweden und Dänemark, gilt auch in den Niederlanden das öffentliche System der Daseinsvorsorge als vorbildlich. Es findet insbesondere auch in einem starken staatlichen Engagement im sozialen Wohnungsbau Ausdruck. Im Gegenzug war die Wohneigentumsquote lange Zeit vergleichsweise niedrig. 2007 lag sie bei 56 %⁷⁸, ist bis 2016 aber auf 69 % angestiegen⁷⁹.

Der Bodenmarkt wird in den Niederlanden von den Kommunen dominiert, die ähnlich den deutschen Kommunen die Planungshoheit besitzen und gegen Entschädigung private Grundeigentümer enteignen dürfen.⁸⁰ Im Unterschied zu Deutschland basiert die Grundsteuer auf dem tatsächlichen Marktwert einer Immobilie. Dieser wird über pauschalierende Bewertungsverfahren erfasst und fortgeschrieben.⁸¹ „Baureifes, aber unbebautes Land [...] wird folglich hoch besteuert.“⁸² Auf planungsbedingte Wertsteigerungen können private Eigentümer in den Niederlanden nicht spekulieren, denn die „[...] Kommunen kaufen alle neu zu erschließenden Flächen zu einem 2- bis 3-fachen Agrarlandpreis freihändig auf, d.h. zu einem etwas über der Enteignungsentschädigung liegenden Preis.“⁸³ Nach der Erschließung werden die Flächen zum jeweiligen Baulandwert an die zukünftigen Bauherren verkauft und mit einer Baupflicht belegt.⁸⁴

Eine niederländische Besonderheit war lange Zeit, dass eine Hausbesetzung geduldet wurde, sofern die besetzte Immobilie zuvor länger als 12 Monate leer gestanden hatte und der Eigentümer nicht beweisen konnte, dass er den Leerstand bald auf irgendeine Weise beenden würde. In diesem Fall galt die Besetzung als nicht strafbar. Illegal war zwar der Einbruch selbst, für eine Anklage musste der Hausbesetzer (niederländisch: Kraker) jedoch auf frischer Tat ertappt werden. War dies nicht der Fall, riefen die Besetzer meist selbst die Polizei, um die Inbesitznahme anzuzeigen. Als Beweis für den Willen hier nun häuslich zu

⁷⁷ Siehe Website des finnischen Generalkonsulats:

<http://www.finnland.de/public/default.aspx?contentid=118455&contentlan=33&culture=de-DE>

⁷⁸ Quelle: Eurostat-Pressemitteilung 95/2009 - 26. Juni 2009. Download unter <http://ec.europa.eu/eurostat>

⁷⁹ Vgl. <https://de.tradingeconomics.com/netherlands/home-ownership-rate>

⁸⁰ Vgl. Voß, W. in: BODEN, wem nutzt er? Wen stützt er?, Wiesbaden 1997, S. 109 und S. 114

⁸¹ Vgl. Voß, W. in: BODEN, wem nutzt er? Wen stützt er?, Wiesbaden 1997, S. 114

⁸² Voß, W. in: BODEN, wem nutzt er? Wen stützt er?, Wiesbaden 1997, S. 114

⁸³ Voß, W. in: BODEN, wem nutzt er? Wen stützt er?, Wiesbaden 1997, S. 115

⁸⁴ Vgl. Voß, W. in: BODEN, wem nutzt er? Wen stützt er?, Wiesbaden 1997, S. 115

leben, wurde eine Mindestausstattung (Stuhl, Tisch, Schlafgelegenheit) erwartet. Um eine solche Inbesitznahme von länger leer stehenden Immobilien zu vermeiden, hatten sich in der Folge so genannte „Antikraker“ (Antihausbesetzer) - Agenturen⁸⁵ gebildet, die Zwischenbewohner vermitteln, welche gegen eine sehr günstige Nutzungsgebühr ein Wohnrecht, jedoch keinen Mietvertrag erhalten und bereit sein müssen, jederzeit mit einer 14-tägigen Frist wieder auszuziehen. Am 1. Juni 2010 wurde ein Gesetz verabschiedet, das das Besetzen von Häusern nun doch strafbar macht und das zum 01. Oktober 2010 in Kraft trat.⁸⁶ Die Antikraker genannten Agenturen bestehen jedoch nach wie vor und haben mit ihrer Art des „Leerstands-Managements“ inzwischen ein erfolgreiches Geschäftsmodell gemacht, das vom auch in niederländischen Städten bestehenden Wohnraumangel profitiert und mit dem sogar Kirchen, Schulen oder Krankenhäuser zur Wohnnutzung vermietet werden. Die als „Zwischennutzer“ eingestufteten Mieterinnen und Mieter bezahlen die günstigeren Mieten jedoch mit sehr prekären Vertragsverhältnissen, da sie jederzeit gekündigt werden dürfen und auch sonst auf alle üblichen Mieterrechte verzichten müssen. So hat sich mittlerweile ein ganzer Markt für Mietverhältnisse „zweiter Klasse“ gebildet.⁸⁷

Russland

Während in den deutschen Teilstaaten die Leibeigenschaft zwischen 1750 und 1830 nach und nach abgeschafft wurde, war dies in Russland erst 1861 der Fall. Bis ins 19. Jahrhundert hinein herrschten in Russland deshalb ständige Auseinandersetzungen zur Bodenfrage zwischen Bauern und Gutsherren.⁸⁸ Diesen Streit entschieden die Bolschewisten Anfang des 20. Jahrhunderts zugunsten der Bauern, indem sie das private Bodeneigentum abschafften. In Folge der Oktoberrevolution war am 08.11.1917 das von Lenin ausgearbeitete „Dekret über Grund und Boden“⁸⁹ auf einer Sitzung des neuen russischen Rätekongresses einstimmig angenommen worden, das die entschädigungslose Enteignung aller Ländereien vorsah.

Nach dem Zusammenbruch der UdSSR wurde das Privateigentum an Grund und Boden in der neuen russischen Verfassung von 1993 zwar wieder garantiert, allerdings konnte Eigentum nur an baulichen Anlagen erworben werden, nicht am Boden selbst. Die

⁸⁵ Beispiel für eine Antikraker-Agentur: <http://www.anti-kraak.nl/vastgoedbeheer/home>

⁸⁶ Auskunft der Presseabteilung der Botschaft der Niederlande in Berlin vom 11. August 2010 (E-Mail).

⁸⁷ Vgl. u.a. <https://info.arte.tv/de/hollands-mieter-unter-kontrolle>

⁸⁸ Vgl. Babenkova, N.: Die Grundstücksveräußerung nach deutschem und russischem Recht unter besonderer Berücksichtigung der Veräußerung an Ausländer, Würzburg 2007, S. 66ff

⁸⁹ Art. 1 des Dekrets: „Jedes private Bodeneigentum ist für immer aufgehoben; das Land kann nicht verkauft, nicht gekauft, nicht verpfändet werden. Das ganze Land wird ohne Entschädigung enteignet und zum Eigentum des ganzen Volkes erklärt. Das ganze Land bildet nach seiner Enteignung einen dem ganzen Volke gehörenden Sparfonds. Alle Bürger erhalten nur das Nutzungsrecht an Grund und Boden, jedoch nur solange sie imstande sind, das Land mit Hilfe ihrer Familienangehörigen oder in Genossenschaften zu bearbeiten.“

dt. Übersetzung in: Babenkova, N.: Die Grundstücksveräußerung nach deutschem und russischem Recht unter besonderer Berücksichtigung der Veräußerung an Ausländer, Würzburg 2007, S. 69

Grundstücke auf denen die Bauten standen, mussten langfristig vom Staat gepachtet werden. Erst Ende 2001 erließ das russische Parlament, die Duma, unter Putins erster Präsidentschaft ein Bodengesetzbuch, das den Erwerb von Grundstücken für russische und andere Käufer gleichermaßen erlaubte. Dieses Gesetz betrifft allerdings in der Regel nur die Flächen russischen Bodens innerhalb von Ortschaften, da der Kauf und Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen, Wäldern, Seen und Nationalparks weiterhin verboten bleibt. Die Nutzung bleibt zudem beschränkt auf Gebäude und „Bodenoberfläche“. Etwa vorhandene Bodenschätze gehören also weiterhin dem Staat, nicht dem jeweiligen Grundstückseigentümer.⁹⁰ Der Eigentumserwerb von ausländischen natürlichen und juristischen Personen wurde in den folgenden Jahren teilweise wieder eingeschränkt oder mit Auflagen versehen.⁹¹ Nichtsdestotrotz sind russische Agrarflächen ein beliebtes Anlageziel geworden. So sind mittlerweile tausende Hektar mit Gemüseplantagen bedeckt, auf denen konkurrenzlos günstig z.B. für den chinesischen Markt produziert wird. Häufig nutzen russische Privatinvestoren bankrotte Kolchosen als Geldanlage und finden in chinesischen Großunternehmen finden sie dankbare Pächter.⁹²

In den Städten hat die Mehrzahl der ehemaligen Pächter die Pacht- in Kaufverträge umgewandelt und erlangte so das Eigentum an den Grundstücken. Weil Viele das so erlangte Grundstückseigentum weiter verkauften, war relativ rasch eine Oligopolisierung auf dem Grundstücksmarkt zu beobachten. Bekannt ist auch, dass Russen sehr gerne auch in deutsche Immobilien investieren, dabei jedoch meistens nicht als Russen erkannt werden möchten.⁹³

Ein Grundbuchsystem ist in Russland noch immer nur sehr unvollständig vorhanden, was häufig Probleme bereitet. Laut Auskunft des russischen Konsularservices OVIR befand sich 2010 noch 87 % der gesamten Fläche Russlands in Staatsbesitz.⁹⁴

Aufsehen erregte die russischen Bodenpolitik Mitte 2016, als Russlands Präsident Wladimir Putin ein Gesetz absegnete, das Russen erlaubt, im Osten des Landes gratis bis zu einem Hektar Land zu erwerben. Das zunächst für 5 Jahre auf Pacht vergebene Grundstück kann nach erbrachtem Nutzungsnachweis in Eigentum umgewandelt werden.⁹⁵

⁹⁰ Informationen zur politischen Bildung „Russland“, Nr. 281, 4.Quartal 2003, S.50

⁹¹ S. Breig, B: Eigentum und andere dingliche Rechte an Grundstücken in Russland..“, S. 70 ff

⁹² Quelle: <https://info.arte.tv/de/wem-gehoert-europa>

⁹³ Vgl. z.B. <http://www.businessinsider.de/immer-mehr-reiche-russen-kaufen-deutsche-immobilien-2018-1>

⁹⁴ Quelle: <http://www.ovir-gmbh.de/>

⁹⁵ Vgl. <http://www.handelsblatt.com/politik/international/russland-vergibt-grundbesitz-putins-geschenke-fuers-volk/13536266.html>

Lateinamerika

In fast allen Ländern Lateinamerikas bestehen hinsichtlich der Verteilung des Bodens sehr große Gegensätze: Einerseits gibt es Großgrundbesitz enormen Ausmaßes, auf der anderen Seite viele Kleinbauern und Landlose (Campesinos). Die asymmetrische Bodenverteilung in Lateinamerika zum Großteil auf Landzuteilungen in der Kolonialzeit und spiegelt bis heute die oftmals ebenfalls sehr asymmetrischen politischen und wirtschaftlichen Machtverhältnisse wider. Letztere sind auch dafür verantwortlich, dass eine Vielzahl von Landreformversuchen zumeist nur bescheidenen, kurzfristigen oder gar keinen Erfolg hatte.

Eine zunächst erfolgreiche Bodenreform fand Anfang des 20. Jahrhunderts im Rahmen der mexikanischen Revolution statt: Landlosen Kleinbauern, die in Dorfgemeinschaften organisiert waren, wurden damals unter der Präsidentschaft Cardenas´ 25 Millionen Hektar Land als „Ejidos“⁹⁶ zur gemeinsamen Bewirtschaftung zugeteilt. Dieser gemeinsame Grundbesitz war unteilbar und unveräußerlich, machte 47,5 % der landwirtschaftlichen Fläche Mexikos aus und war Lebensgrundlage für 1,4 Millionen kleinbäuerliche Familien.⁹⁷ 1990, mit dem Beitritt Mexikos zur NAFTA, mussten die Ejidos Privatland gleichgestellt werden.⁹⁸ Weil der Abbau von Zollschraken und Subventionen die Campesinos unter einen Konkurrenzdruck setzte, dem sie oftmals nicht gewachsen waren, teilten viele den Grundbesitz auf und verkaufen ihn.⁹⁹ Dies führte zu einer neuerlichen Konzentration von Landbesitz. Heute werden Immobilientransaktionen (z.B. von Drogenbaronen) auch zur Geldwäsche genutzt.¹⁰⁰

Auch Landreformen in Nicaragua erwiesen sich als nicht nachhaltig: Im Rahmen der Agrarreformen der sandinistischen Revolution (1979-1990) wurden zum Beispiel landwirtschaftliche Genossenschaften (mit kollektivem Landeigentum) gegründet, die mit der Abwahl der Sandinisten 1990 weitestgehend wieder zerfielen.¹⁰¹

⁹⁶ Gemeinsamer Grundbesitz wird in Mexiko bis heute „Ejido“ (spanische Ableitung vom lateinischen „exitum“) genannt. Der Namen geht zurück auf die spanischen Krone und ihre Statthalter, die auch in der „neuen Welt“ Lehen vergaben und so die Rechts- und Schuldverhältnisse mit der indigenen Bevölkerung regelten. Die ursprünglichen Ejidos waren 1857 offiziell abgeschafft worden, was zur Folge hatte, dass fast sämtlicher Boden in Mexiko in die Hände von Großgrundbesitzern und Kirche fiel und die Mehrzahl der Bevölkerung des landwirtschaftlich geprägten Landes zu landlosen Feldarbeitern wurde und verarmte. Im Rahmen der Landreform unter Präsident Cardenas wurden die Ejidos wieder eingeführt und an Campesinos (Kleinbauern) übergeben. (Quelle: Vgl. Politische Ökologie 119: Peak Soil, S. 10 und Helfrich, s.: Wem gehört die Welt?, München 2009, S. 134)

⁹⁷ Vgl. Leonhard, R.: Landreform, in: Südwind, Magazin für internationale Politik, Kultur und Entwicklung, Heft 03/2005

⁹⁸ Vgl. Leonhard, R.: Landreform, in: Südwind, Magazin für internationale Politik, Kultur und Entwicklung, Heft 03/2005

⁹⁹ Vgl. Leonhard, R.: Landreform, in: Südwind, Magazin für internationale Politik, Kultur und Entwicklung, Heft 03/2005

¹⁰⁰ Vgl. Leonhard, R.: Landreform, in: Südwind, Magazin für internationale Politik, Kultur und Entwicklung, Heft 03/2005

¹⁰¹ Vgl. Leonhard, R.: Landreform, in: Südwind, Magazin für internationale Politik, Kultur und Entwicklung, Heft 03/2005

Die politische Frage der Landverteilung gilt in Mittel- und Südamerika also bis heute als eine der brennendsten und führt immer wieder zu gesellschaftlichen Protesten. Vor dem Hintergrund der Land- und Vermögensverteilungsfrage erklärt sich auch, warum seit Ende der 1990er Jahre vermehrt Politiker aus linken Arbeiter- oder Revolutionskreisen¹⁰² und von indigener Abstammung¹⁰³ an die Macht gekommen sind. Hugo Chavez verabschiedete beispielsweise Ende 2001 ein neues Landgesetz, das nicht nur die Vergabe von Staatseigentum an landlose Bauern, sondern auch die Enteignung von brachliegendem Großgrundbesitz gegen Entschädigung zu marktüblichen Preisen vorsah.¹⁰⁴ Auch entsprechende Proteste der lateinamerikanischen Zivilgesellschaft sind zunehmend besser organisiert: „Was Attac für das kollektive Bewusstsein Europas bedeutet, das ist das Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST) in Brasilien für die Länder der Dritten Welt: ein gewaltiges Ideenlaboratorium, ein Mobilisierungsfaktor, eine Gegenmacht.“¹⁰⁵ Die MST kämpft dabei nicht nur gegen eine neoliberale Wirtschaftspolitik und für den Zugang zu Boden für Millionen von landlosen bäuerlichen Familien, sondern vor allem auch gegen eine Aneignung der Böden durch multinationale Firmen.¹⁰⁶ Das Interesse solcher Firmen konzentriert sich vor allem auf die Ausbeutung von Bodenschätzen oder die Nutzung des Bodens für landwirtschaftliche Agrarproduktion enormen Ausmaßes. Die Abholzung tropischer Wälder führt dabei zu einer irreversiblen Zerstörung des Bodens und damit zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des gesamten Ökosystems.¹⁰⁷ Im brasilianischen Amazonasgebiet beispielsweise verschwand bis heute knapp die Hälfte der ursprünglichen Waldbedeckung für Weiden und Futteranbau.¹⁰⁸ Als Beispiel sei hier der großflächige Sojaanbau in der brasilianischen Region Mato Grosso im Amazonasgebiet genannt, der sowohl im Film „We feed the world“¹⁰⁹ als auch im Film „Hunger“¹¹⁰ dokumentiert wird. Aktuell werden dort jährlich ca. 35 Millionen Tonnen Soja angebaut und exportiert.¹¹¹ Abgesehen von den enormen ökologischen Schäden, werden hier auch problematische Verflechtungen sichtbar, denn Blairo Maggi, der weltgrößte Soja-Produzent, ist zugleich Gouverneur des Bundestaates Mato Grosso.¹¹² Durch die maschinelle und monokulturelle Landwirtschaft

¹⁰² z.B. Luiz Inácio Lula da Silva (Präsident Brasiliens von 2003 bis 2010) oder Hugo Rafael Chávez Frías (Präsident in Venezuela seit 1999)

¹⁰³ z.B. Juan Evo Morales Ayma (seit 2006 Präsident Boliviens) oder Alejandro Toledo Manrique (Peruanischer Präsident von 2001 bis 2006)

¹⁰⁴ Quelle: Dilger, G.: Hugo Chávez beschleunigt die Landreform, in : taz vom 12. Januar 2005, Abruf unter: <http://www.taz.de/1/archiv/archiv/?dig=2005/01/12/a0119>

¹⁰⁵ Ziegler, J.: Die neuen Herrscher der Welt, München 2003, S. 264

¹⁰⁶ Vgl. Ziegler, J.: Die neuen Herrscher der Welt, München 2003, S. 265

¹⁰⁷ Vgl. Gottwald, F.-T. & Fischler, F. (Hrsg.): Ernährung sichern – weltweit, S. 98

¹⁰⁸ Vgl. Ebd.

¹⁰⁹ Wagenhofer, E.: We Feed the World - Essen global, emu-Verlag, Lahnstein 2006, ab Minute 54ff

¹¹⁰ Steinberger, K. / Vetter.M.: Hunger, SWR, Stuttgart 2010: Kapitel Brasilien

¹¹¹ Quelle: Steinberger, K. / Vetter.M.: Hunger, SWR, Stuttgart 2010: Kapitel Brasilien : Hauptabnehmer sind China, Europa und Japan. Steinberger, K. / Vetter.M.: Hunger, SWR, Stuttgart 2010: Allein Deutschland importiere 3 Tonnen jährlich – vor allem für die Geflügelzucht.

¹¹² Quelle: Ebd. & Süddeutsche Zeitung vom 4.11.2007: Der König der Soja-Bohnen &

werden zahlreiche kleinbäuerliche Familien oder indigene Stämme stark beeinträchtigt oder vertrieben.¹¹³

Am Beispiel der indigenen Völker Lateinamerikas wird der kulturell-traditionelle Aspekt des Bodenrechts besonders deutlich, denn hier bestehen zwei völlig gegensätzliche Weltbilder. Einem anthropozentrischen Weltbild, mit dem Menschen als herrschaftlichem und unterwerfendem Subjekt, steht hier ein kosmozentrisches entgegen: „Das indianische Leben ist untrennbarer Teil der Natur, die als beseelter Kosmos verstanden wird, dem der einzelne und die Gemeinschaft auf vielfältige Art und Weise verbunden sind und dessen Band es stetig zu erneuern gilt.“¹¹⁴ Ähnlich dem chinesischen Prinzip des Yin und Yang verstehen die Indigenen das Leben als Verbindung komplementärer Gegensatzpaare (männlich – weiblich, Tag – Nacht, kalt – warm, usw.). Die Zeit verläuft nicht linear (Vergangenheit, Gegenwart, Zukunft), sondern bildet eine „Spirale“. Um diese Zeitspirale zu erhalten, ist es Aufgabe des Menschen, durch einen permanenten Ausgleich der Gegensätze eine regelhafte Reproduktion des Gesamtsystems zu gewährleisten.¹¹⁵ Dabei steht alles in einer verwandtschaftlichen Beziehung. Jhenny Munoz, Sprecherin des peruanischen Ashaninka-Volkes¹¹⁶, berichtete bei ihrem Besuch in München im Februar 2010, dass den Indigenen die Vorstellung, ein Mensch könne Land besitzen, völlig fremd sei. Es sei vielmehr so, dass die Erde alle ernährt und jeder Mensch selbst aus der Erde entstanden ist und auch zu ihr zurückkehren wird. Die Mutter Erde, deren Kinder folglich alle Menschen sind, gilt also als großer, allumfassender Lebenszusammenhang.¹¹⁷ Sich von ihrem Grund und Boden trennen zu müssen, bedeute für die Menschen, die auf ihm leben, deshalb den endgültigen Verlust der eigenen Identität.¹¹⁸ Der Boden habe, wie alles andere auf der Welt, ein eigenes Wesen und müsse deshalb respektvoll behandelt werden.¹¹⁹

So gesehen verwirklichen die Indigenen seit jeher das Prinzip der Nachhaltigkeit: Eigentum

http://de.wikipedia.org/wiki/Blairo_Maggi (Beide Artikel auf CD)

¹¹³ Quelle: Steinberger, K. / Vetter, M.: Hunger, SWR, Stuttgart 2010, Kapitel Brasilien: Andre Muggiati verweist darauf, dass Gift auf die Anwesen der verbliebenen Bauern gesprüht werde. Bauer Francisco dos Santos erzählt, dass die durch Pestizideinsatz vertriebenen Schädlinge auf sein Land flüchten und er immer wieder bedrängt wird, die Subsistenzlandwirtschaft aufzugeben und sein Land zu verkaufen. Schwester Leonora Brunetta berichtet von menschenverachtenden Arbeitsbedingungen auf Zuckerrohrplantagen.

¹¹⁴ Semper, F.: Die Rechte der indigenen Völker in Kolumbien, Hamburg 2003, S. II

¹¹⁵ Quelle: Golte, Jürgen: Kosmologie in den Anden. *Die Ordnung der Denkkategorien in den andinen Kulturen*: <http://prof08b.lai.fu-berlin.de/index.php?id=1254>

¹¹⁶ Die Landeshauptstadt München unterhält seit 1997 mit dem Volk der Ashaninka in der Region Rio Negro in Peru eine Partnerschaft im Rahmen des Klimabündnisses. Ziel ist unter anderem, die Ashaninka bei der Bewahrung des Regenwaldes z.B. durch den Erwerb von Landtiteln zu unterstützen.

¹¹⁷ Vgl. Vortrag von Jhenny Munoz bei einer Veranstaltung zum Ökumenischen Kirchentag im Münchner Rathaus am 13.05.2010

¹¹⁸ Vgl. auch Lomeli Radillo, R. O.: Soziale Konflikte und Landprobleme am Beispiel der Diözese San Cristobal de las Casas, in: Göbels, W. (Hrsg.): LAND - Ein lateinamerikanisches Lesebuch, Aachen 1991, S. 179

¹¹⁹ Vgl. Vortrag von Jhenny Munoz bei einer Veranstaltung zum Ökumenischen Kirchentag im Münchner Rathaus am 13.05.2010 - Anmerkung: Vor diesem mythischen Hintergrund wird zum Beispiel auch das Verunglücken von Bergsteigern erklärt. Ein Unglück sei logische Konsequenz, wenn man einen Berg nicht mit dem nötigen Respekt begegnet.

bedeutet für sie nämlich nicht, dass ein Einzelner mit seinem Besitz tun und lassen kann, was er möchte, sondern entspricht einer Verantwortung:

„Auch indigene Völker kannten Eigentum an Land, viele hatten sogar klar abgegrenzte Territorien. Der grundlegende Unterschied zu unserem Eigentumsbegriff: Bei indigenen Völkern gehört das Land keinen einzelnen Eigentümern, sondern ist Gemeinbesitz. Die Personen, die [...] über Bodennutzung entscheiden (Clanführer, Häuptlinge etc.) verwalten das Land lediglich für ihre Gruppe. Es ist ihre Aufgabe, das Land so zu verwalten, daß auch für die kommenden Generationen eine Nutzung möglich bleibt. [...] Zusammenfassend lässt sich sagen: Nicht das Land gehört den Menschen, sondern die Menschen gehören dem Land.“¹²⁰

Den indigenen Völkern ist es inzwischen gelungen, sich zu vernetzen und zu organisieren, so dass sie ihre Interessen mittlerweile besser vertreten können. „In den meisten lateinamerikanischen Staaten wurden die Rechte der Indigenen [...] in den neuen Verfassungen verankert, die seit Ende der 1980er Jahre in einer allgemeinen konstitutionellen Aufbruchphase verkündet worden sind.“¹²¹ Dazu zählen vor allem auch territoriale Rechte, die mit der Einrichtung von „resguardos“ (Reservaten) verwirklicht wurden. Allerdings gibt es nach wie vor immer wieder Probleme bei der Um- und Durchsetzung von Autonomie und Mitbestimmung:¹²² Sei es, weil der staatliche Rechtsschutz aus praktischen Gründen nicht durchgesetzt werden kann (z.B. weil fernab der Städte schlicht eine polizeiliche Ordnungsmacht fehlt) oder weil wirtschaftlichen Interessen und staatlichen oder privaten Projekten in und nahe der indigenen Territorien häufig der Vorrang eingeräumt wird.¹²³ Munoz berichtete zum Beispiel, dass durch legale wie illegale Goldwäsche häufig die Umwelt so verschmutzt wird, dass das Trinkwasser indigener Stämme verseucht wird.¹²⁴ Die Indigenen können sich und ihre Existenzgrundlage deshalb oft nur dadurch schützen, indem sie versuchen, selbst strategisch Landtitel zu erwerben. Hierzu sind aber im Regelfall Spendengelder notwendig, denn die Indianer, die zumeist reine Subsistenzwirtschaft¹²⁵ betreiben, verfügen nicht über dafür notwendiges Kapital.¹²⁶ Neben

¹²⁰ Hofsäß, H.: Boden als Gemeingut, in: Politische Ökologie, Sonderheft 10 (1997), S. 124

¹²¹ Semper, F.: Die Rechte der indigenen Völker in Kolumbien, Hamburg 2003, S. 28

¹²² Quelle: Semper, F.: Die Rechte der indigenen Völker in Kolumbien, Hamburg 2003, S. 29

¹²³ Konflikte treten häufig bei der Förderung von Rohstoffen oder bei Großprojekten wie dem aktuell beschlossenen Belo Monte-Staudammprojekt in Nordbrasilien: Durch Stauung des Xingu-Flusses (einem Zufluss des Amazonas) werden ca. 16.000 Menschen ihr Land verlieren, darunter auch 12 indigene Völker. Quelle: Schoepp, S.: Wellen der Wut, in: Süddeutsche Zeitung Nr. 198 vom 28./29.08.2010, S. 2

¹²⁴ Solche Probleme treten sehr häufig auf, siehe z.B. Koch, M.: Wir können nicht zulassen, dass unsere Bodenschätze geplündert werden, in: Süddeutsche Zeitung Nr. 212 vom 14.09.2010, S. 25
Auch die Ausbeutung einer Mine in Guatemala durch den kanadischen Konzern Goldcorp zieht gravierenden Umwelt- und Gesundheitsschäden für die Bevölkerung nach sich: Vgl. z.B. INKOTA e.V.: Guatemala: Projektreferent nimmt Skandal-Mine unter die Lupe, vom 10.11.2010, <http://www.inkota.de/aktuell/news/vom/10/nov/2010/guatemala-projektref/>

¹²⁵ Eigenbedarfswirtschaft

¹²⁶ Anmerkung: Neben der Landeshauptstadt München unterstützt auch der Münchner Verein Earthlink e.V.

steigenden Landpreisen erschwert auch das weit verbreitete „Ersitzungsrecht“, das langjährigen (nichtindigenen) Nutzern zwar kein Eigentum, aber ein Gebrauchsrecht einräumt, häufig diese Strategie.¹²⁷ Aufgekaufte angrenzende Gebiete können später in die „resguardos“ eingegliedert werden. Das Land innerhalb der Reservate ist von Gesetz wegen unverkäuflich. Eigentumsrecht erstreckt sich in Lateinamerika grundsätzlich nur auf die Erdoberfläche, nicht jedoch auf unter der Erde liegende Rohstoffe – dies gilt auch innerhalb der Reservate, was immer wieder zu Konflikten bei Vorhaben zur Rohstoffgewinnung führt.¹²⁸

Afrika

Auch das Bodenrecht der meisten afrikanischen Ländern ist bis heute durch die Kolonialzeit maßgeblich geprägt. Beispielsweise besitzen in Südafrika 3 % der Bauern (beinahe ausschließlich Weiße) 80 % des fruchtbaren Landes.¹²⁹

Es bestehen aber auch kulturell-traditionell bedingte Unterschiede im Bodenrecht. Zwar ist die rechtliche Situation nicht in allen Ländern bis ins Detail vergleichbar und Unterschiede können im Rahmen dieser Arbeit nicht im Einzelnen erörtert werden, die subsaharischen Länder haben aber gemeinsam, dass die Landfrage über Jahrhunderte hinweg (circa 1450 bis 1850) nicht durch Mangelsituationen geprägt war, weil die Bevölkerung (bedingt durch eine geringere Lebenserwartung, aber auch durch den transatlantischen Sklavenhandel) kaum wuchs und der afrikanische Kontinent wenig dicht besiedelt war. Wenn man von den Plantagen der Kolonialherren absieht, existierte fast ausschließlich kleinbäuerliche Subsistenzwirtschaft. Es gab daher deutlich weniger Flächenkonkurrenz, als zum Beispiel in Europa. Infolge eines fehlenden Regelungsbedarfs wurden deshalb keine Landeigentumsrechte erfasst und Nutzungsrechte wurden innerhalb der Dorfgemeinschaften geregelt. Diese Tradition hat sich bis heute weitestgehend erhalten. Hans Geißlhofer, der für Misereor lange Zeit im Senegal tätig war, beschreibt die dortige Situation so:

„Die Bauern im Senegal bewirtschaften ihre Felder nach Gewohnheitsrechten, offiziell gehört alles Land dem Staat. [...] Wenn Gärten angelegt werden, muss um ein dauerhaftes Nutzungsrecht angesucht werden, man bekommt ein Dokument, meistens ohne genauen Plan, und muss das Grundstück einzäunen oder eine Hecke pflanzen. Dieses System war ursprünglich vom Gedanken eines „afrikanischen Sozialismus“ inspiriert, man wollte das Entstehen von Großgrundbesitz verhindern [...].“¹³⁰

südamerikanische Indigene beim Landerwerb: <http://www.earthlink.de/home.shtml>

¹²⁷ Persönliche Auskunft von Bernhard Henselmann (Earthlink e.V.) vom 18.11.2010

¹²⁸ Persönliche Auskunft von Bernhard Henselmann (Earthlink e.V.) vom 18.11.2010

¹²⁹ Quelle: Radio DRS: Landraub in Afrika: Ruedi Küng im Tagesgespräch am 19.5.2010, ab Minute 13, abrufbar unter: http://pod.drs.ch/mp3/tagesgesprach/tagesgesprach_201005191400_10137039.mp3

¹³⁰ Geißlhofer, H.: Agrokraftstoffe und Landnahme im Senegal: Da braut sich was zusammen, Aachen 2010, S. 1

Verbrieftes Privateigentum an Boden sei also bewusst nicht geschaffen worden, weil befürchtet wurde, dass ärmere Landnutzer das ihnen einmal überschriebene Land verkaufen würden und sich binnen weniger Jahre der Boden im Eigentum weniger Reicher befunden hätte. Bauern und Dorfgemeinschaften verfügen deshalb bis heute selten über schriftlich fixierte Landtitel, sondern nutzen ihr Land auf Grundlage traditioneller Bewirtschaftungsrechte. In Afrika sind nach Schätzungen der Weltbank nur 2-10 % des Landes in formalem Landbesitz, und dies ist hauptsächlich auf städtische Gebiete beschränkt.¹³¹ Mit Ausnahme weniger Länder im südlichen Afrika¹³² fehlt in weiten Teilen des subsaharischen Afrikas bis heute - zumindest außerhalb der Städte - ein Grundbuch oder Landkataster. Zwar kam es seit Anfang der 1990er Jahre im Zuge der Implementierung von Strukturanpassungsprogrammen, wie sie zum Beispiel Schuldnerländern von der Weltbank auferlegt worden waren, teilweise zu einer Klärung der Landbesitzverhältnisse.¹³³ Dies bedeutete aber zumeist, dass so genanntes Stammesland (customary land), das zuvor im Rahmen traditioneller lokal-gemeinschaftlicher Nutzungsrechte verwaltet worden war, in „public land“ umgewandelt, also verstaatlicht wurde.¹³⁴

„Verstaatlichung hieß in Ländern, in denen kleine Dörfer seit Generationen ihre lokalen Gemeindewälder besitzen und regulieren, Enteignung. [...] Staatliche Behörden gaben nun [...] detaillierte Vorschriften zur Waldnutzung heraus, waren aber nicht imstande, [...] sie durchzusetzen. [...] Die Folge war, daß durch die Verstaatlichung *Ressourcen mit freiem Zugang* entstanden, wo zuvor *im Gemeineigentum befindliche Ressourcen mit beschränktem Zugang* existiert hatten.“¹³⁵

Die Problematik unklarer Nutzungs- und Gewohnheitsrechte und das Fehlen von klaren Eigentumsgrenzen gelten als Hauptursachen dafür, dass viele Länder Afrikas nun zu einem begehrten Ziel von internationalen Landnahme-Geschäften werden.

¹³¹ Vgl. Cotula, L. et al.: Landgrab or development opportunity? Agricultural investment and international land deals in Africa, London/Rome. 2009, S. 75

¹³² Landregister existieren z.B. in Südafrika, Teilen Kenias und Simbabwe. Randbemerkung: In Simbabwe war die Landverteilung ähnlich ungleich wie in Südafrika. Die Großgrundbesitzer (in der Regel Weiße / Erben ehemaliger Kolonialherren) ließ der simbabwische Präsident Robert Mugabe ab 1999 fast alle enteignen und vertreiben. Weil der enteignete Grundbesitz zu einem großen Teil an politische Günstlinge übereignet wurde, die in der Regel nicht über landwirtschaftliche Kenntnisse verfügen, liegen viele Ländereien seither brach, was verheerende Konsequenzen für die Nahrungsmittelversorgung des Landes hat.

¹³³ Vgl. Clausing, P.: Afrika und Asien im Ausverkauf, in: politische ökologie 119, S. 25

¹³⁴ Quelle: Schukalla, K.-J.: Traditionelles Bodenrecht und ländliche Entwicklung in Malawi, Münster 1998, S. 98 ff

¹³⁵ Ostrom, E.: Die Verfassung der Allmende – Jenseits von Staat und Markt, Tübingen 1999, S. 30