

## **Der Immobilienmarkt im politischen Systemvergleich**

ELISABETH LICHTENBERGER, Wien

### **The Function of Real Estate Economy in Various Political Systems**

In this paper an attempt is made to outline the function of real estate economy in various political systems: in private capitalism in the U.S.A., in social welfare states in Europe and in the post-communist countries in East Central Europe.

The North American model of the real estate economy with its financial links with private insurance and pension funds explains the North Americans' basic attitude towards the accumulation of private property: mobility in order to "follow rising real estate prices" fuels the real estate market.

In Europe's social welfare states a social market economy has become entirely independent of the real estate economy for a long time. Health insurance institutions and pension funds rely heavily or entirely on the respective states' subsidies derived from general taxes.

It is the real estate market that is hit by the effects of cyclic ups and downs in all markets first of all, therefore the resulting rises and falls of property values continuously bring about changes in regional disparities in the U.S.A.

The newly created European Union is in an initial phase of an internationalization of the real estate market that started in the metropolises and replaces national real estate markets that had been controlled by locally active mortgage banks and building societies so far. There is, however, no all-European property market proper as yet.

In the East European countries privatization did create an international real estate market in the primate cities instantly, but there still is a long way to go before those basic legal conditions securing property rights usually existing in Western countries will be introduced. There are no signs of a development of regional real estate markets yet.

#### *1. Einleitung: Zur Fragestellung*

Die Literatur über den Immobilienmarkt und die Immobilienwirtschaft füllt in den USA Bibliotheken. Im deutschen Sprachraum sucht man einschlägige Kapitel, selbst Schlagwörter, über den Immobilienmarkt den Lehrbüchern der Nationalökonomie und Betriebswirtschaftslehre vergeblich. Der Begriff fehlt unter anderem auch im Handwörterbuch der Raumforschung und Raumordnung.

Werke über den Bodenmarkt gehören dagegen zu den Klassikern der Wirtschaftswissenschaften. Die *Bodenfrage*, d.h. die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden, zählte stets zu den zentralen politikrelevanten Themen, Bodenpolitik war und ist integrierter Bestandteil der normativen Zielsetzungen und legislatischen Regulierungen von Stadtplanung und Raumordnung.

Bodenpreistheorien zählen zum Standardrepertoire der Lehrbücher der Stadtgeographie. Unter dem Begriff des Bodenmarktes wurde - indirekt - auch der Immobilienmarkt subsumiert.

Nun erscheinen in jüngster Zeit in den Printmedien eigene Nummern zum Immobilienmarkt, neue Immobilienzeitungen finden Interessenten in der Bundesrepublik Deutschland, Österreich, der Schweiz, Frankreich usw., die Zahl der Immobilienhändler nimmt rasant zu. Darin äußert sich die Mobilisierung des Immobilienmarktes mit den verschiedenen Segmenten, von landwirtschaftlichen Grundstücken und Betrieben über Forstgüter, Fremdenverkehrsbetriebe bis zu Bürobauten und einer sich verbreiternden Palette von Wohnobjekten.

Diese auf der Mikroebene des Realobjektraums "sichtbaren" und analysierbaren Güter, welche von lokalen Akteuren angeboten und nachgefragt werden, bilden die Basis des Immobilienmarktes. Viel wichtiger im "global- local- Interplays" des Immobilienmarktes, sind die auf der Makroebene steuernden großen finanzintermediären Institutionen, die in ihren Aktionen nationale Grenzen übergreifen und nur durch staatliche Gesetze und regionale Regulierungen der Stadtplanung und Raumordnung in ihren profitorientierten Kaufs- und Verkaufsstrategien ge- und behindert werden können.

In den folgenden Ausführungen geht es daher auch nicht darum, die Möglichkeiten einer induktiven Mikroforschung zu diskutieren. Es geht nicht um die "Monetarisierung" von allseits bekannten Objekten der Stadt- und Siedlungsforschung, welche als unbewegliche Güter mit Marktindikatoren ausgestattet werden könnten, um als solche in klassische Forschungszugänge einzugehen. Es geht vielmehr um das Problem der gesellschaftlichen Institutionalisierung von Immobilien im Rahmen von politökonomischen Systemen. Diese Thematik ist anspruchsvoll, nicht zuletzt deshalb, da es sich um einen bisher wenig beachteten interdisziplinären Forschungsbereich handelt. Die folgenden Aussagen wollen daher nicht mehr bieten als erste Zugänge zu einem sehr breiten Thema, bei dem räumliche Sichtweisen gefragt sind. Es geht um die Unterschiede in Stellung und Funktion des Immobilienmarktes im privatkapitalistischen System der USA, in den Sozialen Wohlfahrtsstaaten und den postkommunistischen Staaten Ostmitteleuropas. Die Frage lautet: Welche Funktionen haben Immobilien in den politischen Systemen.

## *2. Der Immobilienmarkt in den USA.*

Die politischen Zäsuren und Enteignungen im Gefolge der beiden Weltkriege und der Auf- und Ausbau des geschützten Wohnungssektors in den sozialen Wohlfahrtsstaaten haben zu einer weitgehenden Immobilisierung des Bodenmarktes und des gesamten Immobiliensektors in Europa geführt. Erst seit den 80er Jahren ist es zu einem extrem raschen Aufschwung des Immobilienmarktes als Vorläufer und Begleiter des wirtschaftlichen Einigungsprozesses der Europäischen Union gekommen.

In diesem Zusammenhang erscheint es daher sinnvoll, Struktur und Funktion des Immobilienmarktes in den USA zu studieren. Die Entwicklung des Immobilienmarktes weist mehrere Etappen auf. Die erste Etappe ist mit dem kontinentweiten Ausbau des Siedlungssystems verbunden, als in einer aufwärtsdrehenden Spirale von Landvermessung - Landkauf - Landspekulation - Zuwanderung von Bevölkerung, Neuerschließung von Siedlungen und landwirtschaftlichen Nutzflächen im Verein mit dem zügig vorangetriebenen Bahnbau das benötigte Kapital zu einem Gutteil durch die steigenden Boden- und Immobilienpreise über häufig durch Personalunion verbundene Grundverwertungsgesellschaften und Banken geschaffen wurde. Die zweite Etappe ist mit der Hypothekenstützung der Einfamilienhausbesitzer durch die

amerikanische Regierung in den 30er Jahren verbunden. In kommerzieller Verflechtung von Hypothekenbanken, Aufschließungs- und Baugesellschaften wurde die kontinentweite Suburbanisierung in Gang gesetzt, die dritte Etappe wurde schließlich durch die Downtown - Redevelopment Programme in den 70er Jahren initiiert. Während sich die genannten Etappen im Siedlungssystem gleichsam "sichtbar" abbilden, ist ein ganz wesentlicher Konnex der Immobilienwirtschaft, der sozialpolitisch höchste Wichtigkeit besitzt, in Europa weitgehend unbekannt. Es handelt sich um die finanztechnische Verknüpfung des Immobilienmarktes mit den Institutionen der privaten Pensionsversicherung. Derart fußt die Altersversorgung der Bevölkerung in der kapitalistischen Wirtschaft der USA ganz wesentlich auf der Immobilienwirtschaft und dem Immobilienmarkt. Sie weist daher einen ganz anderen politökonomischen und sozialpolitischen Bedingungsrahmen auf als die aus dem allgemeinen Steueraufkommen finanzierte Altersversorgung in den europäischen Wohlfahrtsstaaten. Gleichzeitig wird damit aber auch das "immobilienmarktkonforme Verhalten" der US- Amerikaner verständlich, das Eigentumsdenken ebenso wie die Standortmobilität, das "Mitwandern" mit steigenden Boden- und Immobilienpreisen. Zu diesem "Syndrom" gehört aber auch der hohe nationale Einsatz an Arbeitsproduktivität. Es ist den Angehörigen der sozialen Wohlfahrtsstaaten mehr oder weniger unbekannt, dass rund 64 % der amerikanischen Bevölkerung in den Arbeitsprozess integriert sind - und man muss hinzufügen, sein müssen, da individualistische Daseinsvorsorge und nicht sozialstaatliches Zuteilungsdenken die Maximen des Handelns und der Existenz darstellen.

Nach diesem Einschub zurück zur Immobilienökonomie. In den USA stellen Pensionsfonds den größten Teil des Anlagekapitals überhaupt. Gegenwärtig verwalten sie mehr als 2 Billionen Dollar, und es wird angenommen, dass dieser Wert bis zur Jahrhundertwende weiter steigen wird. Die Strategie ihres Vorgehens liegt in der Streuung des Portefoliorisikos. Da Wissenschaftler aufgrund theoretischer Überlegungen und Wirtschaftsfachleute aufgrund von empirischen Erfahrungen gleichermaßen annehmen, dass der Immobilienmarkt gegenläufig zum Anleihen- und Aktienmarkt reagiert, ist die starke Verankerung der mit langfristigen Krediten agierenden Pensionsfonds im Immobilienbesitz einsichtig.

Nun bildet der Immobilienmarkt das vorgelagerte Sammelbecken für die Auswirkungen der Zyklusschwankungen auf allen Märkten. Die gegenwärtige Baisse auf den Immobilienmärkten in den USA und Kanada demonstriert daher auch die negativen Konsequenzen von extremen Konjunkturzyklen. Es kommt zu Refinanzierungen, Wiederinbesitznahmen oder Notverkäufen von unrentablen Liegenschaften. Nur wenige Transaktionen werden getätigt. Es besteht vor allem bei Bürobauten und Hotels ein sehr starkes Überangebot und die Rezession verzögert die Absorption der überschüssigen Flächen und Objekte.

Darüber hinaus ist es bereits in den 80er Jahren in den USA nicht nur zu einer Reduzierung des Realeinkommens der Arbeitnehmer, sondern auch zu einer Verringerung der dem einzelnen Arbeitnehmer zugestandenen Fläche gekommen. Auch dies erscheint wichtig in Europa zur Kenntnis zu nehmen, da vielfach Stadtentwicklung argumentativ von Seiten der Stadtplanung immer noch aus dem steigenden Flächenbedarf aller Funktionen, darunter sowohl der Wohnfunktion als auch der Arbeitsfunktion vertreten wird.

Bei Überschüssen im Angebot und gesunkener Nachfrage sinken selbstverständlich die Mieten. Dies gilt vor allem für Bürobauten. Als Einschub sei angemerkt, dass in den Metropolen Ostmitteleuropas, Prag und Budapest gegenwärtig zu diesem "ökonomischen Gesetz" erste Erfahrungen gesammelt werden; in dem Jahrzehnte vom Denken in Kategorien des Munizipalsozialismus geprägtem Wien lernt man, dass Bürogebäude "auf Halde" gebaut werden können, wenn die Nachfrage auf sich warten lässt. Andererseits ist es in den USA üblich geworden

anzunehmen, dass viele Mieter ihre Verträge nicht mehr erneuern, wodurch im voraus zu berechnende Kosten entstehen, ebenso wie durch Leerstehen, Investitionsablösen und Provisionszahlungen, da Neuvermietungen insgesamt zahlenmäßig zurückgehen. Der dramatische Rückgang der Käufer von Immobilien hat auch die Geldgeber veranlasst, sich vom Markt zurückzuziehen, sodass die Spirale sich sowohl von der Angebots- als auch von der Nachfrageseite auf dem Immobilienmarkt derzeit abwärts dreht. Insgesamt ist eine spürbare Wertminderung bei Immobilien die Folge. Die Konsequenzen dieser Entwicklung in regionalökonomischer Hinsicht sind eklatant. In den 70er Jahren reduzierte interkontinentale Disparitäten brechen wieder auf. Die regionale Differenzierung der US Landkarte wird nicht nur durch ethnische Zu- und Binnenwanderung ständig verändert, sondern ebenso durch die Immobilienpreistäler und -berge.

### *3. Internationalisierung versus Segmentierung der Immobilienmärkte in den europäischen Wohlfahrtsstaaten*

Die Internationalisierung des Immobilienmarktes in Europa ist eine außerordentlich junge Erscheinung. Über die Finanzierung von nationalen Hypothekenbanken waren bis in die frühen 80er Jahre die Immobilienmärkte jeweils an die Grenzen der nationalen Staaten gebunden.

Im Zuge der Internationalisierung des Immobilienmarktes in Europa ist auch hier mit einer ähnlichen Strategie der Streuung verschiedener Immobilientypen und von geographischen Standorten und damit von Risiko-Ertragsprofilen von Seiten des Finanzkapitals zu rechnen. Allerdings wird dieser Vorgang noch einige Zeit zur flächigen Ausbreitung benötigen. Aufgrund der bisher fehlenden Verknüpfung von Immobilienmarkt und Pensionskassen ist jedoch in mittel- und selbst langfristiger Zukunft kaum mit einer Übernahme des US-amerikanischen "Immobilienmarktmodells" zu rechnen.

Ein internationaler Immobilienmarkt mit starken Besitztransfers hat in den 80er Jahren in erster Linie die Weltstädte London und Paris betroffen, während sonst nur bescheidende Bewegungen auf lokaler und nationaler Ebene die Regel waren. d.h. dass damit die Internationalisierung der Immobilienmärkte in Europa als eine Konsequenz der Entwicklung der EU und gleichzeitig als ein Barometer für den ökonomischen Einigungsprozess angesehen werden kann.

Nichtsdestoweniger machen die Besonderheiten der jeweiligen lokalen Stadtplanungsgesetze und die nationalen und föderalistischen Vorschriften zur Erlangung von Baugenehmigungen ebenso wie die Schwierigkeiten, ohne ein Netzwerk gut eingeführter Kontaktpersonen Bauland zu konkurrenzfähigen Preisen zu bekommen, grenzüberschreitende Projekte in Europa nach wie vor schwierig und riskant. Interessenten am Immobilienmarkt tätigen Anlagen im allgemeinen über Öffentlich gehandelte Beteiligungsgesellschaften, wie Immobilienfonds, und zwar nur dann, wenn deren Erträge über denen von Schuldverschreibungen oder Staatsanleihen liegen. Derart ist damit der Immobilienmarkt in Europa zwischen der nationalen und der regionalen Ebene nach wie vor aufgespalten und wird es vermutlich auch weiterhin bleiben. Ein den gesamten Kontinent umspannender Immobilienmarkt ist in absehbarer Zeit nicht zu erwarten. Die Einbindung in den internationalen Immobilienmarkt wird bis zur Jahrtausendwende in erster Linie ein Phänomen der Metropolen bleiben.

Fragt man sich nach den entscheidenden Vorgängen, welche zu dieser Metropolitanisierung des internationalen Immobilienmarktes geführt haben, so stößt man auf die europäischen Großvorhaben, bei denen in einer Public-Private-Partnership einerseits Grundstücksverwertung und

Standortentwicklung von der öffentlichen Hand in Verbindung mit dem internationalen Finanzkapital vorgenommen wurden. Die großartigen städtebaulichen Vorhaben, welche unter der Thematik von "Waterfront Development" gestellt werden können, eröffnen mit dem bekannten Beispiel des Umbaus der Docklands in London, führen weiter zur gegenwärtig vor dem Baubeginn stehenden "Waterfront Development" in Rotterdam und schließen die Intentionen der Errichtung einer Donacity und damit des Aufbaus einer neuen Donaufront von Wien ebenso ein, wie sie ein Modell für die EXPO in Budapest darstellen. In welcher Weise vollzieht sich diese Public-Private-Partnership in der Realität? Das Wiener Beispiel der vom österreichischen Staat errichteten UNO-City mit dem symbolischen Pachtschilling für die internationalen Behörden kann ebenso genannt werden wie die derzeitigen Bemühungen in Budapest, mittels Bereitstellung von aufgeschlossenen Grundstücken ausländische Investoren für die Errichtung von Objekten der Internationalen Weltausstellung in Budapest zu gewinnen.

Auf die von Amerika übernommene Strategie eines transnational gestreuten Immobilienbesitzes als Finanzanlage oder Portfolio-Investment von Großunternehmen wurde bereits hingewiesen. Großbüros und exklusive Wohnprojekte, ferner Hotels und Einzelhandelsmärkte gehören in diese Linie.

Die Internationalisierung des Immobilienmarktes hat eine Stratifizierung und Differenzierung desselben im Gefolge. Durch Anhebung der Preise in den durch entsprechende Lageparameter und Verkehrsqualität begünstigten Standorten kommt es einerseits zu einer Anhebung der Preisobergrenzen in den Primate Cities, andererseits zu einer Versteilung des regionalen Preisgradienten vom Zentrum zur Peripherie. In letzter Konsequenz verlieren daher periphere Standorte in diesem kontinuierlichen Preiswettbewerb zunehmend an Wert.

Nicht zu unterschätzen sind ferner die Restriktionen und Barrieren, welche durch festgelegte Flächenwidmungen, vorgeschriebene Bauhöhen u.dgl. von Staat zu Staat und ebenso von Stadt zu Stadt sehr unterschiedliche lokale Bedingungen bilden.

Die Internationalisierung des Immobilienmarktes ist eine Konsequenz der Internationalisierung der Ökonomie und der Konkurrenz zwischen den Metropolen um die Verteilung der Anteile des wachsenden quartären Sektors. Im Sinne der eingangs angesprochenen "Glocalisation", des global-local interplays" ist ein Widerlager von unten, aus dem Substrat der Bevölkerung selbst, notwendig. Auf der breiten Ebene von institutionellen und individuellen Immobilienbesitzern muss es zu einer Mobilisierung des Besitzes kommen und ein kontinentüberspannender Markt vorhanden sein.

Bei dieser Aussage sei innegehalten und die gegenwärtige Situation in den sozialen Wohlfahrtsstaaten reflektiert: Als erstes ist festzuhalten, dass bisher nationale Systeme Hypothekenbanken und Bausparkassen und damit auch den nationalen und/ oder federalen Immobilienmarkt bestimmten. Grenzüberschreitende Immobiliengeschäfte wurden kaum getätigt, sondern häufig durch nationale Ressentiments abgeblockt. Nur die internationalen Konzerne konnten sich auf dem Immobilienmarkt auch international bewegen. Diese Situation beginnt sich durch die Schaffung der Europäischen Union grundlegend zu ändern, wobei die erste Phase der Entstehung eines "europäischen Immobilienmarktes", in der wir uns gegenwärtig befinden, durch das hektische Agieren zahlloser rasch entstehender kleiner Betriebe des Realitätenmarktes gekennzeichnet ist, die eine "Goldgräbermentalität" aufweisen. Eine Top-down Entwicklung im Siedlungssystem bis hinunter zu kleinen zentralen Orten ist ebenso vorhanden. Eine äußerst fragmentierte und unübersichtliche, zum Großteil informelle Strukturierung kennzeichnet das Informationssystem.

Nichtsdestoweniger lautet die Feststellung, dass die lange andauernde Periode einer weitgehenden "Versteinerung des Immobilienmarktes" zu Ende geht. Sie wird über kurz oder lang

einer Vergangenheit angehören, in welcher die sehr geringe Mobilisierung des Grund- und Realitätenbesitzes nahezu ausschließlich in territorialen Bezügen erfolgt ist. Darüber hinaus hat der Transfer von Eigentum an Boden, Häusern, Betrieben in der Abfolge der Generationen zu den institutionellen Normen einer bürgerlichen Gesellschaft gezählt, in welcher aus dem Besitz auch das soziale Prestige abgeleitet wurde. Diese nichtmonetären Normen der besitzbürgerlichen Gesellschaft verlieren gegenwärtig - in Abhängigkeit vom Metropolitanisierungsgrad der Bevölkerung - ihre Gültigkeit. Aufgrund der enorm gestiegenen Arbeitsproduktivität ist ein Großteil der Mitglieder der städtischen westlichen Wohlstandsgesellschaft imstande, mit dem Einkommen aus der Lebensarbeitszeit das erwünschte bauliche Gehäuse für die unmittelbare private Lebensumwelt in einem spezifischen territorialen Umfeld zu schaffen. Damit wird in einer Zeit, in der Haus- und Grundbesitz für breite Bevölkerungsschichten erschwinglich geworden ist, dieser Besitz im intergenerationalen Transfer entwertet, d.h. von den Errungenschaften der "bürgerlichen Revolution" verliert einer der wichtigsten stabilisierenden Effekte der gesellschaftlichen Organisation von Städten und Siedlungssystemen zunehmend an Bedeutung. Mobilitätsschranken im Wanderungsprozess werden aufgehoben, der Gebrauchswert und Prestigewert wird Zug um Zug durch den Marktwert ersetzt. Gleichzeitig werden damit in der Gegenwart, bedingt durch das "Aussterben" vieler Familien aufgrund der seit langem eingeschränkten Kinderzahlen, große Mengen an Realitäten auf den Markt gebracht und zwar nicht nur Wohnungen und Einfamilienhäuser, sondern ebenso Betriebe.

Hierzu kommt ein zweites. Das Wachstumssyndrom der Wirtschaft in der Nachkriegszeit hat den Immobilienmarkt eingeschlossen. Steigende Boden- und Immobilienpreise, sowie das Ansteigen der Mieten von Wohnungen kommen in erster Linie den institutionellen Akteuren auf dem Boden- und Immobilienmärkten zugute, den Finanzierungs- und Aufschließungsgesellschaften und der Bauwirtschaft. Sie haben negative Effekte auf die Masse der individuellen Nachfrager nach Wohnungen, Häusern und Grundstücken. Die Neueinsteiger auf den Märkten haben es heute sehr viel schwerer, Fuß zu fassen als noch vor zwei Jahrzehnten. Ein wesentlicher Teil des Arbeitsertrags wird durch die Bodenpreissteigerung und die Steigerung der Immobilienpreise absorbiert. Davon sind die Verdichtungsräume in den Staaten mit hohem Wohlstand besonders betroffen. Beide Vorgänge verlaufen räumlich und zeitlich asynchron und bewirken neben anderen Phänomenen eine Destabilisierung lange Zeit verfestigter sozialräumlicher Strukturen, welche auch als Preis für die wachsende Mobilität von Menschen, Immobilien und Kapital aufgefasst werden kann. Territoriale Immobilienmärkte werden aufgebrochen und in zunächst fragmentarischer Weise von externen Interessenten invadiert, schließlich okkupiert.

Mit diesen Aussagen scheint zunächst eine Konvergenz zum nordamerikanischen Immobilienmarkt zu bestehen. Durch die nächsten Aussagen wird jedoch eine Konvergenzthese zu Fall gebracht.

Es fehlt in den europäischen Wohlfahrtsstaaten, von wenigen Ansätzen wie in den Niederlanden abgesehen, die Verknüpfung der Immobilienökonomie mit der Altersversorgung der Bevölkerung. Die sozialen Wohlfahrtsstaaten haben es übernommen, letztere aus dem generellen Steueraufkommen zu finanzieren und damit ein System geschaffen, dessen Bankrott abzusehen ist.

Es ist hier nicht der Platz, um auf diesen sehr komplexen Vorgang einer Separierung der sozialen Marktwirtschaft von der Immobilienökonomie einzugehen. Begonnen hat er mit der Abschaffung der auf dem Hausbesitz lastenden Steuern<sup>1</sup> durch Mieterschutz und Entwertung des

---

<sup>1</sup> die sogenannte Hauszinssteuer der k. u. k. Monarchie hat z.B. 40 % des Steueraufkommens der k.u.k. Monarchie erbracht

Hausbesitzes nach dem Ersten Weltkrieg. Seit damals ist das Anlagevermögen von Betrieben und der gesamte Realitätenbesitz zu einer "chose negligeable" der Finanzminister geworden. Nur über Erbschaftssteuern und Verkaufssteuern werden Neuerwerber von Immobilien zur Kasse gebeten, eine Vorgangsweise, welche bei steigenden Preisen ebenfalls nicht transaktionsfördernd, sondern nur bremsend wirken kann.

Grundsätzliche ökonomische Unterschiede im Verein mit den eng zugeschnittenen Territorien der europäischen Landkarte werden somit einen Fortbestand lokaler und regionaler Immobilienmärkte bewirken. Andererseits werden - nicht zuletzt aufgrund der exorbitant steigenden Immobilienpreise in den Metropolen aus diesen Interessenten, Institutionen und Personen, kommen und partiell unabhängig von der räumlichen Distanz kleinere der größere neue Immobilienmarktreviere aufbauen. In der inneren Umstrukturierung der Landkarte der Europäischen Union werden durch diese internationalen und metropolitanen Strukturen auch regionale Preisniveaus und damit neue regionale Disparitäten erzeugt werden. Immobilienpreislandschaften mit Gipfeln und Wellentälern werden analog zu Nordamerika entstehen. Die vielzitierte regionale Identität wird dabei vorhandene internationale oder metropolitane Nachfrager nicht abblocken können.

#### *4. Immobilienmärkte in den ehemaligen Ostblockstaaten*

Die Privatisierung des Boden- und Realitätenmarktes zählt zu den wesentlichen Konsequenzen der politischen Wende. Die Bedeutung der Kapitalbildung aus Eigentumstiteln an Grund- und Realitätenbesitz für die Entwicklung der Wirtschaft kann gar nicht hoch genug eingeschätzt werden. Ein Vergleich mit der Aufhebung feudaler Nutzungsrechte und der Umwandlung in marktfähige Eigentumsrechte in den liberalen Revolutionen des bürgerlichen Zeitalters drängt sich auf. Ebenso wie damals werden damit neue Klassengrenzen nicht nur nach dem Einkommen, sondern auch nach dem Vermögen an Realitätenbesitz entstehen.

Mit der Herausbildung eines Bodenmarktes werden sich Besizende und Nichtbesitzer stärker separieren und eine "neue Proletarisierung" begünstigen. Mit der Öffnung des Bodenmarktes für ausländische Investoren treten neue und finanziell potente Gruppen als Nachfrager auf den Markt. Sie sorgen für Preissteigerungen und neue Marktstrukturen. Es wird die Konfrontierung der Stadtplanung mit einer "neuen Bodenfrage" erfolgen, ebenso die Auseinandersetzung um den Grunderwerb durch Ausländer in attraktiven Lagen von Primatstädten und Freizeitregionen. Auch wenn letzteres derzeit durch gesetzliche Maßnahmen verhindert, erschwert und damit verzögert wird.

Nicht verhindert, sondern eher gefördert wird jedoch die Partizipation ausländischer Investoren auf dem Immobilienmarkt. Internationale Großunternehmen lassen sich von weit überhöhten Preisen für Büromieten nicht abschrecken, wenn sie in Primatstädten wie Prag, Budapest oder Warschau schnell präsent sein und die längerfristige Normalisierung der Immobilienpreise nicht abwarten wollen. Dazu kommt, dass im Zuge der Internationalisierung von Produktion und Kapital, Großunternehmen und Banken sich transnational gestreuten Immobilienbesitz als Finanzanlage und Portfolio-Investment zulegen. Von Relevanz für die Metropolenentwicklung sind derartige Kapitalanlagen in Form von großen Bürokomplexen, neuen Konsumpalästen und exklusiven Wohnprojekten.

Die erste Phase der Entstehung eines Grundstücks- und Immobilienmarktes ist daher von einem extremen Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage gekennzeichnet, das wiederum zu

überzogenen Kauf- und Mietpreisen und zu einem teilweise überhitzten Bauboom von Büroraum führt. Der Markt ist weitab von einer Phase der Normalisierung.

Nach dieser ersten Hausse schwingt das Pendel zurück. Es setzt sich die Einsicht durch, dass die rechtliche Basis für die Immobilienmärkte in den ehemaligen Ostblockstaaten Mitteleuropas noch immer nicht in gleicher Weise wie im Westen vorhanden ist. Bisher wurde nämlich häufig bei der Diskussion um die Entwicklung des Immobilienmarktes in den ehemaligen Comecon-Staaten übersehen, welche tief greifende Änderungen durch den Kommunismus erfolgt sind und damit negiert, welches außerordentlich stabile System, bedingt durch die Dreiheit von Grundbuch mit Vertrauensgrundsatz, Bürgerlichem Gesetzbuch und Handelsgesetzbuch in den westlichen Staaten Europas unangetastet bis zur Gegenwart besteht. Diese Dreiheit ist bisher in keinem postkommunistischen Staat vorhanden. Dies gilt auch für Tschechien und Ungarn. Dabei stellen in Tschechien die Verfassungsreform 1990 und 1991 und die darauf beruhenden Maßnahmen der Restitution und Privatisierung bereits eine enorme Leistung dar. Im wesentlichen ist die Rückstellung von Häusern und kleineren gewerblichen Betrieben, die nach dem 25.2.1948 enteignet wurden, abgeschlossen. Eine Novelle zum Bodengesetz von 1992, welche die Benesch-Dekrete aus dem Jahr 1945 zum Stichtag nimmt, lässt noch einige rechtliche Fragen bezüglich des Großgrundbesitzes offen. Grundsätzlich sollen jedoch alle Großgrundbesitzer anspruchsberechtigt sein.

Das Hauptproblem des Immobilienmarktes in Tschechien stellt das Grundbuch dar. Bis 1950 bestand, ebenso wie in Österreich, ein auf dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch beruhendes Grundbuch, welches auch nach der kommunistischen Bodengesetzgebung weitergeführt, aber 1964 aufgelöst wurde. Seine Stelle nahm eine staatliche Evidenz ein, welche dem Amt für Geodäsie und Kartographie übertragen wurde. Anders als beim alten Grundbuch gilt jedoch nicht der Vertrauensgrundsatz, so dass man sich auf diese staatliche Evidenz nicht verlassen kann. Mit 31.12.1992 wurden ferner die Registrierungen bei den staatlichen Notariaten aufgehoben und mit 1.1.1993 der Kataster wieder eingeführt, in den alle Informationen übernommen werden sollen.

Im Zuge der großen Privatisierung wurde eine mit der Treuhandgesellschaft in Ostdeutschland vergleichbare staatliche Einrichtung geschaffen, welche mit den Aufgaben der Restitution (der Rückgabe von Besitz von Immobilien an Vor- und Alteigentümer), der Übertragung von Liegenschaften an die öffentliche Hand (z.B. an die Kommunen) und dem Verkauf an Dritte betraut ist. Ausländische Firmen können unmittelbar Grund und Boden erwerben, wobei allerdings die Bewilligung des Finanzministeriums einzuholen und die Preisordnung für den Liegenschaftsverkehr zu beachten ist. Ferner wurde mit Rücksicht auf die Restitutionsansprüche und die Privatisierung von Großimmobilien auch die Grunderwerbsteuer geändert, welche gestaffelt ist und für Großtransaktionen über 40 Millionen Kronen 20 v. H. des Kaufpreises beträgt.

Anders als in Tschechien (und der Slowakei) ist die Situation in Ungarn. In Ungarn wurde das österreichische System des Grundbuches beibehalten, daher sind auf dem C-Blatt auch die Belastungen auf Immobilien ersichtlich. Konkret bedeutet dies, dass eine Eintragung konstitutiv ist und damit die Voraussetzung für die Entstehung von Pfandrecht gegeben ist. Andererseits stammt in Ungarn das zivile Gesetzbuch noch aus der volksdemokratischen Zeit, während andererseits in Tschechien das ZGB und das neue Handelsgesetzbuch, nach dem Vorbild der Bundesrepublik Deutschland und Österreichs gestaltet, seit 1.1.1992 in Kraft getreten sind. In Ungarn fehlt ein Handelsgesetzbuch, sodass haftungsrechtliche Probleme nicht gelöst sind. Insgesamt ergibt sich daraus, und dies gilt auch für die Städte Budapest und Prag, dass derart die rechtliche Basis für die Abwicklung von Immobiliengeschäften in Ungarn und in Tschechien derzeit noch nicht den Standard der westlichen Staaten erreicht hat.



Hierzu kommt eine weitere gravierende Schwierigkeit: nämlich die Änderung der politisch-administrativen Zuständigkeit für den öffentlichen Grundbesitz. Aufgrund der umfassenden politisch-administrativen Reform in beiden Staaten, welche das bisherige zentralistische Regime durch eine dezentrale Administration ersetzt hat, haben nunmehr die Distrikte das Verfügungsrecht über alle öffentlichen Immobilien und Grundstücke, wobei allerdings derzeit dieses Verfügungsrechte der Lokalbehörden, d.h. von 23 Bezirken in Budapest und 57 Bezirken in Prag, noch der entsprechenden Übergangsbestimmungen bedürfen, bevor größere Transaktionen an ausländische Interessenten ohne Unsicherheit der Rechtslage durchgeführt werden können.

Auf die Problematik des Immobilienmarktes in Budapest sei hingewiesen. Das bisher rechtlich nicht gelöste Problem der Mietverträge aufgrund der neuen politisch-administrativen Reform hat sich hemmend auf die Bemühungen der Regierung in Budapest ausgewirkt, tausende Geschäfte und Restaurants zu verkaufen. Da bei den Bezirksverwaltungen derzeit nur de facto Mietrechte zu erlangen sind, sind horrenden Mietensteigerungen möglich. Diese Rechtsunsicherheit bedeutet auch, dass eine gewisse Zurückhaltung von Seiten ausländischer Investoren entstanden ist, in größere Unternehmen zu investieren.

Es besteht in Ungarn auch keine Erfahrung in der Marktforschung und mit den Entwicklungsstrategien der westlichen Welt. Die Errichtung von Entwicklungsgesellschaften erfolgt daher nur zögernd, die Gesetzgebung über den Hypothekenmarkt ist bisher unzureichend geblieben, ebenso wie sich nur einzelne Banken entschließen konnten, auf dem Hypothekenmarkt einzusteigen. Es ist einsichtig, dass die Restrukturierung des Finanzierungssystems zu den schwierigsten Teilen des Übergangs vom Plan zum Markt zählt. Das Risiko der Sparkassen ist geblieben, da die Enteignung säumiger Schuldner nach wie vor nahezu unmöglich ist.

Die generelle Privatisierungstendenz von staatlichem Eigentum, der Übergang vom Nutzwert zum Marktwert von Grund und Boden und Immobilien und die daraus resultierenden Transitions Gewinne beeinflussen begreiflicherweise die Bevölkerung. Ein "minispekulativer Geist" ist entstanden und bewirkt dementsprechende Verhaltensweisen, die für Bürger westlicher Demokratien nur schwer nachvollziehbar sind. Sehr viele wollen aus der Konkursmasse des kommunistischen Staates für sich einen kleinen oder größeren Profit herausholen. Es handelt sich letztlich um die individuelle Kapitalisierung von staatlichem Eigentum, das seinerseits vielfach erst durch die Nationalisierung nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden ist. Da Kontrollmechanismen von Seiten der öffentlichen Behörden weitgehend fehlen, ist dieses "transitorische Profitdenken" für die Stabilität der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung nicht ungefährlich, da ihm die im westlichen Kapitalismus selbstverständliche komplementäre Ergänzung durch das Risikobewusstsein und die Investitionsfreudigkeit unternehmerischen Handelns weitgehend fehlt. Auch institutionelle Paktfähigkeit muss erst gelernt werden. Die Entwicklung eines Immobilienmarktes "von unten" wie im westlichen Europa ist jedenfalls derzeit nicht in Sicht.

*Literatur (Auswahl)*

BRONNER O. (Hrsg.), 1992. Immobilien in Europa II. Wien.

CLAPP, J.M., 1987. Handbook for real estate market analysis. Englewood Cliffs, N.J.: Prentice-Hall.

DIETERICH, H., DRANSFELD, E., u. W. VOSS. 1993. Urban land and property markets in Germany. London: UCL Press, Serientitel: European urban land & property markets.

FASSMANN, H. und E.LICHTENBERGER (Hrsg.) 1994. Märkte in Bewegung. Böhlau-Verlag Wien- Köln.

HARVAY, J. 1987. Urban land economics: the economics of real property. Revidierte 2.Auflage, Basingstoke: Macmillan Education.

Die Immobilienwirtschaft im Europäischen Binnenmarkt. In: Langfristige Kredite, Frankfurt am Main 44, 1993,2, S 35 - 51.

LICHTENBERGER, E., 1993. Immobilienmarkt- Arbeitsmarkt- Wohnungsmarkt. Vergleichende Metropolenforschung: Wien- Budapest- Prag. Mitteilungen d. Österreichischen Geographischen Gesellschaft 135: 7 - 40.

LICHTENBERGER, E. CSEFALVAY Z. u. M. PAAL, 1994. Stadtverfall und Stadterneuerung in Budapest. Beiträge zur Stadt und Regionalforschung 12, Verlag Österreichische Akademie der Wissenschaften, Wien.

LOGAN, J., 1993. The globalization of the real estate industry. In: Knox, Paul L.(Hrsg.) The Restless Landscape. EnglewoodCliffs, N.J.Prentice Hall.

NEEDHAM, D., KRUIJT, B. und P. KOENDERS (Hrsg.) 1993. Urban land and property markets in the Netherlands, London : UCL Press, Serientitel: European urban land & property markets.

RENARD, V. und R.ACOSTA, 1993. Urban land and property markets in France. London : UCL Press, Serientitel: European urban land & property markets.

SCHMIDT, H., 1993. Strukturen und Prozesse auf dem Immobilienmarkt: Das Beispiel der neuen Bundesländer. In: Mitteilungen d. Österreichischen Geographischen Gesellschaft 135: 41 - 62.

SYKORA L. u. Ivana SIMONICKOVA, 1994. Auf dem Weg zu einem Immobilienmarkt: Prag in der kommunistischen Ära und in den frühen 90er Jahren. In: FASSMANN H. u. E. LICHTENBERGER (Hrsg.) Märkte in Bewegung.