

# zfsö

## ZEITSCHRIFT FÜR SOZIALÖKONOMIE

- Christoph Deutschmann **3** Die Herrschaft der Rentiers – Finanzmarktkapitalismus und politische Demokratie
- Eva-Maria Hubert **11** Zinsfunktionen und das Problem doppelter Inkonsistenz
- Niko Paech **28** Postwachstumsökonomie – ein Vademecum
- Krister Volkmann **32** Solidarische Ökonomie im Spannungsfeld von Regionalität und Globalität
- Sigrun Preissing **38** Tabu – Das Muschelgeld der Tolai in Papua-Neuguinea
- Norbert Mundl **41** Erbbaurecht in Istanbuls Gecekondular – Eine mögliche Lösung der illegalen Siedlungsproblematik
- Fabian Thiel **48** Asiatisches Landmanagement zwischen Pol Pot und Doi Moi
- 59** Bücher – Veranstaltungen

# Asiatisches Landmanagement zwischen Pol Pot und Doi Moi

Fabian Thiel

## 1 Einleitung

Das Landmanagement in den Ländern Asiens ist nicht minder faszinierend als dasjenige in Afrika oder in den Staaten des Nahen und Mittleren Ostens. Verschiedene Bodeneigentumsformen und Nutzungsbedingungen haben sich im landrechtlichen Laufe der Zeit herausentwickelt. Im Folgenden können sie nur überblicksartig behandelt werden. Die Frage „Privat- oder Gemeineigentum am Grund und Boden“ wäre indessen arg verkürzt und würde den tatsächlichen Verhältnissen, die maßgeblich von staatlichen, teilweise sehr innovativen Land Laws geprägt sind, nicht hinreichend genug Rechnung tragen. Zudem werden Public Private Partnerships (PPP) kontinuierlich beliebter, vor allen Dingen in den Sektoren Stadtentwicklung und -planung, Telekommunikation, Infrastruktur und Gesundheit.

Landmärkte und Kreditmärkte sind (auch) im asiatischen Raum zunehmend enger miteinander verzahnt. Mit ein Grund hierfür dürfte kurioserweise in der „Asienkrise“ der Jahre von 1996-1998 zu suchen sein, die ihren Beginn in der Kreditmarktliberalisierung nebst nachfolgendem Kreditboom hatte und deren „Nachwehen“ noch heute spürbar sind. Ein Gutteil der in den 1990er Jahren ausgereichten Kredite wurde zum Kauf von Immobilien (bebautes Land) verwendet, deren Grundstückswerte in der Folge stiegen. Dies setzte einen Beleihungsmarathon in Gang, der Private und Staaten gleichermaßen in die Schuldenfalle trieb. Die asiatischen Währungen gerieten folgerichtig massiv unter Druck.<sup>1</sup>

## 2 Landmanagement als Immobilienmanagement

Das internationale Immobilienmanagement ist als ein wichtiger Baustein des Landmanagements

einzuordnen. Für sämtliche asiatischen Länder kann festgehalten werden, dass eine hohe spekulative Bautätigkeit vorliegt, dass die Landeigentumsrechte nur schwer zuzuordnen sind und dass die Immobilienmärkte der Metropolen Chinas, Peking und Schanghai, als „überhitzt“ gelten. Investoren kommen vor allem aus Taiwan und Singapur.<sup>2</sup> Dies geschieht allerdings zum Nachteil der chinesischen Bevölkerung; die soziale Stabilität ist in Gefahr, weil die Immobilienpreise stärker steigen als die Einkommen der Menschen. Die Regierung versucht gegenzusteuern. So haben die örtlichen Behörden die Aufgabe, die Preisentwicklung auf dem jeweiligen Bodenmarkt zu überwachen. Über die Erfolge derartiger Regulierungsbemühungen ist derzeit noch nichts bekannt.

Zwei Faktoren sind für die vermehrte Herausbildung eines globalen Immobilien-Landmanagements bedeutsam. Erstens ist das Motiv der Minimierung des Anlagerisikos durch eine internationale Portfoliodiversifizierung zu beachten. Zweitens spielt die Absicht der (privaten und institutionellen) Anleger eine Rolle, eine möglichst hohe Rendite aus dem Investment in denjenigen Regionen zu erzielen, in denen die Kaufpreise (noch) nicht die künftig erzielbaren – spekulativ erwarteten – Mieteinkünfte aus den bebauten Grundstücken widerspiegeln.<sup>3</sup> Von besonderem Interesse ist daher zukünftig der Zusammenhang zwischen grenzüberschreitenden Immobilieninvestitionen, dem Landrechtssystem und der Grundstückswertermittlung (Land Valuation) sowie den Immobilienfinanzierungsprodukten und Immobilienmarktbedingungen.

## 3 Landmanagement als Ressourcenmanagement

Immobilienmanagement ist indes nur ein Teil des Landmanagements. Landmanagement hat viel-

mehr als Zielsetzung eine Naturraum schonende und Kulturraum gerechte Nutzung sämtlicher Grundstücke und (Energie-)Rohstoffquellen<sup>4</sup> als natürliche Ressourcen der Erde.<sup>5</sup> Natürliche Ressourcen sind diejenigen Güter, welche die verschiedenen Geosphären wie etwa Lithosphäre, Pedosphäre, Hydrosphäre oder Atmosphäre umfassen.

„Land“ dient global betrachtet als Standort von Immobilien, als Grundlage landwirtschaftlicher Nahrungsmittelproduktion, als Verwendungsgrundlage für die öffentliche Infrastruktur, insbesondere für Verkehrswege und sonstige öffentliche Dienstleistungen, als Träger oberflächennaher und lithosphärischer Rohstoffquellen sowie als Regenerationsträger verbrauchter Umweltressourcen, insbesondere von Wasser und Luft durch die Vegetation (Klimaschutz)<sup>6</sup> zur Erzeugung von Biomasse<sup>7</sup> und als Deponiegrund für zu entsorgende Abfälle.<sup>8</sup>

Besondere Brisanz weist das strategische Landmanagement angesichts der derzeitigen Nahrungsmittelkrise hinsichtlich der Agrarflächen auf. Mehr denn je ist die „soziale Frage“ zu stellen: Wer nutzt agrarisch welches Land und wie viel davon? Über welche Instrumente muss ein zukunftsfähiges Management für Agrarland verfü-

gen, um die Bevölkerung unabhängig von Nahrungsmittelimporten und zu bezahlbaren Preisen zu versorgen? Folgerichtig sind Agrar- und Ernährungspolitik für die Armutsbekämpfung, für ländliche Entwicklung und Ernährungssicherheit wesentliche Bestandteile eines Landmanagements. Studien in Thailand und Vietnam zeigten, dass die Schaffung von Eigentumsrechten und Landregistrierungen nicht per se zu einem nachhaltigen Ressourcenmanagement führen. Umgekehrt vermag nicht festgestellt zu werden, dass Investitionen im Bereich der Landwirtschaft ohne eigentums- oder besitzrechtlich gesicherte Nutzungstitel hierdurch automatisch signifikant zurückgehen.<sup>9</sup>

#### 4 Landmanagement als Bodenpolitik (Land Policy)

Land ist – gemäß der Betrachtungsweise von Henry George – mithin ein geogenes, juristisches, soziologisches, psychologisches, ökonomisches und informatorisch-geodätisches Objekt, das eine entsprechende Fächer übergreifende Analyse (mindestens) der Disziplinen Recht, Ökonomie, Gemeinschaft und Information erfordert (siehe Abb. 1).

<b>Recht</b>	Landmanagement durch Verfassungsrecht, regionales und kommunales Planungsrecht, Bodenrecht (private versus kollektive Property Rights) und Landnutzungsrecht (Land Tenure)
<b>Ökonomie</b>	Landmanagement durch Grundsteuern und Landnutzungsabgaben, Subventionen, Versteigerung der Landrechte, durch Securitization (Verbriefung) und Kreditvergabe
<b>Gemeinschaft</b>	Landmanagement durch die Tätigkeit von Nichtregierungsorganisationen, durch Allmenden, „Commons“, Stiftungen, Vereine und „Land Trusts“
<b>Information</b>	Landmanagement durch Registrierung („Deeds“), Katasterisierung, digitalisierte Grundbücher sowie durch (3D-) Fernerkundung und Geoinformation

Abb. 1: Landmanagement als „Multi Level Approach“

Landmanagement ist mithin ein interdisziplinärer Forschungsansatz, dem allerdings bislang in Deutschland in Wissenschaft und Praxis weitgehend die (begriffliche und inhaltliche)

Anerkennung versagt wird. Dies sollte sich fraglos ändern.

Gewiss sind die Märkte und das private, im Wesentlichen unbeschränkte private Landeigen-

tum – was Bodenpolitik in Entwicklungsländern anbelangt – nicht die einzige Möglichkeit zur Verwirklichung sozialer landpolitischer Ziele und Intentionen der Entwicklungszusammenarbeit. Hierauf weist die EU-Kommission in einem instruktiven Strategiepapier zur zukünftigen Bodenpolitik und zur Rolle der internationalen Gebergemeinschaft und Entwicklungszusammenarbeit für bodenpolitische Reformen hin. Die EU-Kommission schlägt die Implementierung eines Landverwaltungssystems auf lokaler Ebene vor (Übertragung von Befugnissen), verbunden mit Kontrollen und Gegenkontrollen sowie Rechenschaftspflichten, um dem Risiko von Korruption und Vetternwirtschaft zu begegnen.<sup>10</sup> Daher wird man für die eigentumspolitische Komponente eines globalen Landmanagements festzustellen haben: Eine landrechtliche „One Size Fits All“-Lösung wird den Anforderungen im asiatischen Raum schlechterdings nicht gerecht werden.

Landmanagement bewegt sich seit jeher im Spannungsfeld zwischen einem „Free Market Approach“ und einer zur hoheitlichen Regulierung neigenden Bodenpolitik. Erstere Alternative wird flankiert von der Generierung des privaten Einzeleigentums sowie einer Kreditvergabe, um Armut zu reduzieren, die landwirtschaftliche Pro-

duktivität zu erhöhen, für geschlechterspezifische Chancengleichheit zu sorgen und um zuvorderst mit marktwirtschaftlichen Instrumenten die UN-Millenniumsziele zu erreichen.<sup>11</sup>

Erfolg versprechende Ansatzpunkte für eine Renaissance der Commons bieten Ressourcenmanagement und Umweltpolitik, für die derzeit auch in der südostasiatischen Region „Collective Action“-Strategien im Rahmen des „Program on Collective Action and Property Rights“ (CAPRI) zum Erhalt der Wälder, für Landwirtschaftsflächen, zur gemeinsamen Biomassennutzung, für den vorbeugenden Hochwasserschutz oder Klimaschutz-Maßnahmen erarbeitet und praktisch erprobt werden.<sup>12</sup>

## 5 Landrecht in Asien – Überblick

Differenziert werden muss für die Region Asien ebenfalls – analog zu Afrika sowie den Nahen und Mittleren Osten – zwischen Eigentum (Property) und Besitz (Tenure). Nur schwer nachzuvollziehen ist, wann von Eigentumsrechten (Land Ownership Rights), wann von Besitzrechten (Land Tenure Rights) respektive wann von Miet- und Pachtrechten (Land Lease Rights) die Rede sein kann.

Eigentumskategorie	Länderbeispiele
Staatseigentum/Eigentum des Monarchen	Government Land/State Land/Public Land (Beispiele: China, Vietnam, Malaysia, Singapur, Myanmar)
Miet- und Pachtbesitz bis zur Dauer von 99 Jahren; Erbaurecht	Concession Land/Private State Land/Leasehold Tenure (Beispiele: Kambodscha, China, Hongkong)
Eigentum der Gemeinden/Städte/Siedlungen	Communal Land/Land Communes (Beispiele: China und Tibet)
Kolonial beeinflusstes Gewohnheitsrecht in der Hand von dörflichen indigenen Gemeinschaften (z. B. Clans oder „Chiefs“)	Customary Communal Land/Tribal Land Tenure (Beispiele: Philippinen, Indonesien, Sri Lanka, Mongolei)
Eigentum einer Gruppe oder das von einem Kollektiv verwaltete Treuhandeigentum	Trust Land (Beispiele: China, Indonesien)
Privates, (i. d. R.) unbeschränktes Volleigentum	Private Property/Freehold Land (Beispiele: Thailand, Taiwan)

Abb. 2: Landeigentumskategorien in Asien (stark vereinfacht)

Überblicksartig ist das asiatische Landrechtssystem wie folgt zu klassifizieren: Zwar variieren die Rechtssysteme von Land zu Land, doch können einige Strukturen als bodenrechtlicher Überbau erkannt werden (Abb. 2).<sup>13</sup> Die Staaten China und Vietnam verfügen nach wie vor über ein erhebliches Portfolio an Land in ihrem Eigentum sowie an nicht minimalem staatlichem Einfluss auf Raumplanung und Landnutzung. Die Philippinen und Indonesien präsentieren sich hingegen als dezentralisierter und „gerechter“, was den Zugang zum Land und die Verteilung des nutzbaren Bodens an die indigene Bevölkerung qua „informeller“ Landtitel anbelangt. Das Landrecht wird in diesen Staaten nach wie vor ganz wesentlich vom archaischen Gewohnheitsrecht geprägt, welches gleichberechtigt neben dem formellen Nutzungsrecht und dem Verfassungsrecht besteht. Die Philippinen sind das erste Land Südostasiens, das seiner indigenen Bevölkerung – etwa den Matigsalog auf Mindanao – durch den Indigenous People’s Rights Act (Ipra) kollektive Landtitel zuerkennt.<sup>14</sup>

Kambodscha, Laos (Lao People’s Democratic Republic – Lao PDR) und die Mongolei<sup>15</sup> kennzeichnet derzeit noch das weitgehende Fehlen eines Bodenmarktes, eine defizitäre Katasterisierung und erst rudimentär implementierte Grundbücher aus. Thailand hingegen verfügt bereits seit dem Jahr 1985 über Erfahrung in der Schaffung von (privatrechtlichen und kollektiven) Eigentumsrechten an Grund und Boden, die beispielsweise im Thailand Land Titling Project der Jahre 1994 und 1999 kodifiziert wurden.<sup>16</sup>

Die Landrechtsstrategien sind in den Ländern Südostasiens von Land zu Land unterschiedlich. Das Landmanagement muss in diesen Ländern ergo auf unterschiedlichen (planerischen und institutionellen) Ebenen implementiert werden. Dies Vorhaben ist freilich ehrgeizig. Denn 70 % der hierfür erforderlichen Anstrengungen sind nach Schätzungen von Experten weltweit für ein ganzheitliches Landmanagement, das nicht zuletzt der Erreichung der „Millenniumsziele“ dienlich ist, noch aufzubringen.<sup>17</sup>

Dies betrifft namentlich die Steuer- und Rechtsberatung für einklagbare Nutzungsrechte, Subventionen und den Zugang zu (Klein-)Krediten,

Vermessung, Katasterisierung und die Grundbuchenstellung.

## 6 Asiatisches Landmanagement: Länderbeispiele

### 6.1 Kambodscha

Kambodschas (land- und wirtschaftspolitischer) Weg seit dem Ende des Roten-Khmer-Regimes im Jahr 1979 ist lang und beschwerlich. Die Spuren der ideologisch-turbulenten Vergangenheit wirken bis heute nach. Dies gilt nicht nur für die Hauptstadt Phnom Penh, die im April 1975 praktisch innerhalb weniger Tage von den Roten Khmern unter Führung von Pol Pot (der sich ursprünglich Saloth Sar nannte) entvölkert worden war und die Stadt ob ihres entsetzlichen Schicksals weltweit bekannt machte.<sup>18</sup> Kambodscha ist eines der ärmsten Länder Asiens. 30 % bis 40 % der Bevölkerung leben von weniger als einem Dollar pro Tag. Die durchschnittliche Lebenserwartung liegt bei 54 Jahren.

Die (gängigen) Ratschläge zur Überwindung dieser Not lauten: Exportsteigerung, Ausbau des (Öko/Vergnügungs-)Tourismus im Sinne einer Reanimation der „Exotic/Erotic East-Nostalgie“<sup>19</sup>, die Steigerung der landwirtschaftlichen Produktivität sowie die Verbesserung der Infrastruktur. Der Privatisierungs- und Dezentralisierungsprozess schreitet seit dem Jahr 2002 u. a. durch die „Poverty Reduction Strategy Initiative“ (PRSI) und durch weitere Infrastrukturförderprogramme rasch voran.<sup>20</sup>

Das Land Law aus dem Jahr 2001 und die Verfassung aus dem Jahr 1993 geben den Rahmen für die Implementation von Property Rights, für den Aufbau eines Katasters im Rahmen der Landverwaltung sowie für Streitschlichtungssysteme auf kommunaler Ebene, in den Regionen und auf Distrikts-Ebene (Art. 47 Land Law 2001) vor.<sup>21</sup> Das „New Land Law“ forcierte nach dem Jahr 2002 die Schaffung von privaten Landnutzungstiteln, die Einführung befristeter Landrechte (Leasehold Tenure) sowie Maßnahmen der Registrierung der Landrechte, um Nutzungskonflikte zu verhindern. Flankiert wurde das Land Law 2001 von steuer- und finanzmarktrechtlichen Aktivitäten zum Aufbau eines staatlichen und privaten Banken-

systems, um die Securitization zu erleichtern. Das Land Law 2001 muss darüber hinaus im Kontext von Agrarreformen der Regierung betrachtet werden.

Zugleich erlaubte das Land Law in Verbindung mit dem in der Verfassung niedergelegten Recht zum Erwerb und zur Nutzung des Grund und Bodens die Umwandlung von ehemals staatlichem Land in ein (befristetes) Nutzungsrecht für Private (Concession Land). Diese Regelung gilt für Grundstücke bis zu einer Größe von 10.000 ha und für maximal 99 Jahre.<sup>22</sup> Hinzu tritt ein Investitionsgesetz, das seit den 1990er Jahren den Erwerb von Grundstücken lediglich für kambodschanische Staatsbürger oder für nicht-kambodschanische Staatsbürger und juristische Personen mit kambodschanischer Beteiligungsmehrheit ermöglicht.

Die basierend auf dem Land Law erwarteten Reformen in der Bodenpolitik Kambodschas muten sehr ambitioniert an. Angestrebt wird hierbei Folgendes:

- Landregistrierung (Katasterisierung) und Grundbucherstellung für mindestens 32% der Gesamt-Landesfläche bis zum Jahr 2010 zur präventiven Minimierung von Landnutzungskonflikten<sup>23</sup>
- Erstellung von Kartenmaterial (Förderung der Kartographie)
- Überprüfung (Evaluation) des derzeitigen Systems der Vergabe von Landnutzungsrechten und -Konzessionen (Land Concessions)
- Aufteilung des gesamten Landes in Grundstücke für wohnbauliche und für agrarische Nutzungen
- Sicherung der Landnutzungsrechte für bislang 10.000 landlose Haushalte
- Ausbau des geodätischen Landmanagements, d. h. Fernerkundung und Einsatz von GIS, GPS und georeferenzierten Verfahren zur Beobachtung von Landnutzungsveränderungen, die sich z. B. aus Klimaveränderungen ergeben können
- Ausarbeitung von Bebauungs-, Entwicklungs- und Infrastrukturplanungen (Strategic Development Zone Plans) für bestimmte Siedlungsgebiete, Regionen sowie auf Staatsebene (National, Regional und Urban Management Plan)
- Aufbau eines Landbewertungssystems und ei-

nes zeitgemäßen Grundstückswertermittlungsinstrumente sowie die

- Schaffung von Gemeinschaftseigentum bzw. „Collective Property Rights“.

Das Ziel lautet in Kambodscha durch das fünfzehnjährige Land Administration, Management and Distribution Programme (LAMDP) aus dem Jahr 2002 als Bestandteil des äußerst ehrgeizigen vierjährigen National Strategic Development Plan (NSDP), gültig von 2006-2010, eindeutig: Hin zu einem marktwirtschaftlichen Prinzip der Landnutzung unter Hilfestellung von Kataster, Grundbuch, GIS-Systemen, Kreditvergabe und durch die Erarbeitung von Raumnutzungsplänen und Bodenordnungsinstrumenten (Flurbereinigung/Umlegung).<sup>24</sup>

Auf der Katastererstellung ruhen große Erwartungen seitens der kambodschanischen Regierung. Sie erhofft sich hiervon eine landrechtliche Befriedung. 889 Streitfälle seien zwischen 2003 und 2005 qua Registrierung bereits gelöst worden (889 von insgesamt 3.257 Fällen).<sup>25</sup> Etwas illegalen „Landbesetzungen“ kann ein ständig aktualisiertes Katastersystem, das mit einem – im Optimalfall digitalisierten – Grundbuch kombiniert wird, gewiss Einhalt gebieten. Bis zum Jahr 2008 wurden 1,1 Mio. Landtitel registriert, allerdings mit der Folge steigender Bodenpreise.<sup>26</sup>

Außerdem engagieren sich die Universitäten und die Regierung derzeit für den Aufbau von Landmanagement-Fakultäten und für eine bessere interdisziplinäre Ausbildung der späteren Landvermesser, Flurbereiner und Bodenrechtler. Unterstützt werden sie von der internationalen Gebergemeinschaft, darunter Deutschland und Finnland. Zum Vergleich: In Laos PDR sollen – beginnend seit 1997 – bis zum Jahr 2009 ungefähr 600.000 Landtitel vergeben und der Aufbau eines Landverwaltungssystems vorangetrieben werden, finanziert u. a. von der Weltbank.<sup>27</sup>

Kambodscha „drohen“ zudem (nachgewiesene) hoffige Offshore-Erdöl- und Erdgasreserven im Umfang von 5 Mrd. m<sup>3</sup> sowie Erdgasreserven von 8 Mrd. m<sup>3</sup> entlang der Grenze zu Thailand. Der US-Konzern Chevron ist bereits seit dem Jahr 2004 in Kambodscha im Offshore-Block A in der Erdölexploration und -prospektion in einem Joint Venture mit dem japanischen Unternehmen Mitsui tätig.

Zwar haben Kambodscha und Thailand eine Vereinbarung zur gemeinsamen Förderung und Ausbeutung der Erdgaslagerstätten (nachgewiesene Reserven: 8 Mrd. m<sup>3</sup>) getroffen.<sup>29</sup> Doch wer gibt die Gewährleistung dafür, dass dieses 50/50-Staatsabgreement ad infinitum eingehalten wird? Konflikte über die Nutzung der Rohstoffquellen, zumal über die im Staatsgrenzbereich gelegenen, scheinen daher vorprogrammiert. Der „Kampf um Rohstoffe“ (im Falle Kambodschas sind dies vor allem Phosphat, Bauxit, Kupfer und Kautschuk) dürfte den gesamten ASEAN-Raum zukünftig weit stärker als bislang prägen. Daher sind Mechanismen und Institutionen zur Erlangung von Verteilungsgerechtigkeit, für Preisstabilität und zur Streitschlichtung zu schaffen und zu erarbeiten (s. unten Punkt 7.).

Der erwartete Einnahmeüberschuss aus der Rohstoffexploration führte im Übrigen zu Ratschlägen seitens des IWF in Bezug auf die künftige Einnahmeverwendung aus der Rohstoffförderung, auf die weitere Entwicklung des kambodschanischen Haushalts auf Grund von Steuer(mehr)einnahmen aus der Erdölförderung (Royalties; Revenues) sowie auf den weiteren Ausbau des Geschäftsbankensystems.<sup>30</sup> Auch an die Konsolidierung der Staatsfinanzen durch Schaffung eines Fonds aus den Erdöl- und Erdgasfördereinnahmen am Beispiel Norwegens ist derzeit gedacht.

## 6.2 Thailand

Ursprünglich stand in Thailand die gesamte Staatsfläche in königlichem (d. h. staatlichem) Eigentum. Die – frühe Form von – Globalisierung im Jahr 1872 erhöhte den Druck Richtung Privateigentum. Im selben Jahr ermöglichte König Chulalongkorn erstmals die Bildung von Privateigentum am Boden, primär auf Landwirtschaftsland zur Optimierung der Reisproduktion. Heute ist in Thailand zu differenzieren zwischen privatem Land (19 Mio. ha, entspricht 40% der Staatsgesamtfläche) und öffentlichem bzw. Staatsland (23 Mio. ha, entspricht 60% der Staatsgesamtfläche) im Eigentum des thailändischen Gemeinwesens – davon sind 60% Forstflächen und Nationalparks.

Der eigentliche Landreformprozess begann im Jahr 1975, nachdem die gesetzlichen Grundlagen

Land	Erdölreserven 2005 (in Mrd. Barrel)	Erdölproduktion in 2006
Kambodscha	0,5	k. A.
Brunei	1,4	1,72
Malaysia	3,0	0,68
Indonesien	4,3	1,02
Thailand	0,3	0,20
Vietnam	0,6	0,34

Abb. 3: Erdölreserven und Erdölproduktion ausgewählter asiatischer Staaten<sup>28</sup>

bereits 1954 durch den Land Code determiniert worden waren. Dieses Gesetz erlaubt die Besetzung/den Besitz (Occupancy), den Gebrauch bzw. die Nutzbarmachung des (brachliegenden) Landes (Utilization) oder den legalen Landbesitz. Das Landrecht mit der Klassifikation „NS-4“ (chanod) sieht die Generierung eines vollwertigen, privaten Nutzungsrechts vor, das durchaus mit dem „Freehold Property“ verglichen werden kann.<sup>31</sup>

Im Jahr 1993 erließ Thailand ein Land Law. Die Regierung liberalisierte die Nutzung des Grund und Bodens und sorgte durch ein Land Titling Program (LTP) für die Schaffung von Nutzungsrechten. Registrierungsstellen wurden eingerichtet, um die Landrechte justiziabel auszugestalten. So genannte „Land Officer“ sorgen für die Überwachung der landwirtschaftlichen Bodennutzungen; sie verhandeln ferner die Laufzeiten der Pachtverträge und aktualisieren die Verzeichnisse. Eigenartigerweise wird in der Fachliteratur der Terminus „Property Rights Reform“ fast ausschließlich mit eigentums- oder besitzrechtlichen Modifizierungen der landwirtschaftlichen, nicht jedoch der wohnbaulichen/gewerblichen Landnutzung in Verbindung gebracht.

Der bebaute Boden ist höchst selten Gegenstand einer Property Rights-Diskussion. Nur die Schaffung privater Eigentumsrechte und -titel sei Garant für die Steigerung der Agrarproduktion.<sup>32</sup> Thailand erlaubte bereits Mitte der 1990er Jahre den Immobilienerwerb für nicht-inländische

Staatsbürger. Ein „Board of Investment“ (BOI) eröffnet seitdem den Zugang zu Grundstücken. Der Immobilienhandel gilt in Thailand als Teil der Handelsgeschäfte, vergleichbar mit dem Handel sonstiger Export-, Vermögens- und Konsumgüter.

### 6.3 Vietnam

Während der Zeit französischer Kolonialisierung bis zum Jahr 1954 befand sich in Vietnam der Großteil des Landwirtschaftslandes entweder im Eigentum von Franzosen oder einheimischer Großbauern und Landlords. Im Jahr 1954 wurden 52 % des Landes von lediglich 3 % der Vietnamesen besessen. Mehr als 60 % der Bauern mussten den Landlosen zugerechnet werden. Die nach 1954 unter kommunistischer Regierung durchgeführten Kollektivierungen des Landes erwiesen sich indes als nicht über die Maßen erfolgreich, weil schlechterdings nicht produktivitätssteigernd und schon gar nicht der Selbstversorgung der Bevölkerung mit landwirtschaftlichen Gütern hinlänglich dienlich.<sup>33</sup>

Am Beispiel von Glasnost und Perestrojka entschloss sich die Regierung Mitte der 1980er Jahre u. a. zu einer behutsamen bodenrechtlichen Modifizierung. Die Saat der unter dem Etikett „Doi Moi“ („Erneuerung“ oder auch als „Renovation“ bezeichnet) ab dem Jahr 1986 betriebenen Politik der Transformation der Wirtschaftsordnung und die Umwandlung der Gesellschaftsordnung (Entwicklungspolitik) geht derzeit auf. Vor allem das Dogma „Schaffung von Privateigentum = Erhöhung der Produktivität aus der Landnutzung“ prägte die wirtschaftspolitischen Leitlinien Vietnams seit Doi Moi. Nach Doi Moi ist die – etwa mit Gini-Koeffizienten gemessene – Armutsquote signifikant zurückgegangen, und zwar in einer Dekade von 75 % im Jahr 1988 auf 37 % im Jahr 1998.

Dies wird gemeinhin der positiven Wirkung der Schaffung von privaten Landnutzungsrechten für Landwirtschaftsflächen etwa seit dem Jahr 1984/85 zugeschrieben. Ein (rechts-)sicheres Bodenrecht sei mithin als wichtiger einzuschätzen als der Zugang zu Krediten für eine landwirtschaftliche Existenz oder die Möglichkeit des Eintritts

in den Immobilienmarkt. Formale Property Rights sind daher nicht per se ursächlich für die Securitization des Landes, welches man bewirtschaftet.<sup>34</sup> Die Experten sind sich in der Frage „Is titling always necessary“ freilich uneins – genauso wie insgesamt die Aussagekraft des Gini-Koeffizienten in Frage steht.

Der Gini-Koeffizient gibt Auskunft über die Ungleichheit einer Gesellschaft. Er unterstellt eine gegebene Einkommensverteilung und misst die Abweichungen von der fiktiven Gleichverteilung. Am Beispiel Asiens lässt sich exemplarisch nachweisen, dass seit Beginn der „Globalisierung“ Mitte der 1980er Jahre die Ungleichheit zwischen den Ländern der Welt – basierend auf dem jeweiligen nationalen Pro-Kopf-Einkommen – stark zugenommen hat.<sup>35</sup> Für Vietnam gilt daher der eindeutige Befund: Das Land ist nach wie vor sehr arm, einerlei ob mit oder ohne Gini-Koeffizienten gemessen.

Doi Moi brachte zudem eine Reform des Bankensystems mit sich. Nach 1986 kam es, parallel zu weiteren Landreformen (Dekollektivierung), zur Errichtung eines zweistufigen Bankensystems, bestehend aus einer Zentralbank und zahlreichen Geschäftsbanken als Universalbanken. Der Reformprozess fand seinen Höhepunkt im Land Law des Jahres 1993. Das neue Landrecht ließ erstmals Privateigentum zu und gewährleistete die Registrierung der Nutzungsrechte/Landtitel (Land Use Certificates). In erster Linie konnte hiermit der Angst der Farmer vor (entschädigungslosen) Enteignungen ihrer Liegenschaften begegnet werden.<sup>36</sup>

Neben privaten Aktien- und Hypothekenbanken entstanden nach 1993 (private und staatliche) genossenschaftliche Kreditinstitute. Zu nennen ist überdies der lokal und national agierende „People’s Credit Fund“ zur Bildung von – derzeit 888 – genossenschaftlichen Finanzverbänden in Anlehnung an das deutsche Volks- und Raiffeisenbankensystem. Einlagenmobilisierung und Kreditvergabe an Handwerker und Selbstständige dominieren das Bankgeschäft jener Genossenschaftsbanken.<sup>37</sup> In Veröffentlichungen sucht man den Zusammenhang zwischen Landreformen und Innovationen im Bankensektor vergebens. Eine ganzheitliche kritische Analyse der

vietnamesischen wirtschafts- und landpolitischen Systemtransformationen seit den Doi Moi-Reformen fehlt ersichtlich.

Beispiel Ho Chi Minh City/Vietnam: Bereits seit Mitte der 1990er Jahre nimmt Ho Chi Minh City in Bezug auf (Bau-)Projekte mit ausländischer Beteiligung und der Möglichkeit des Erwerbs von Grundstückseigentum durch nichtvietnamesische Staatsbürger – etwa in Form des „Condominium Property“ (Kauf von Eigentumswohnungen) – den ersten Platz ein. Seither schreitet zudem die Suburbanisierung in Gestalt des Baus von Satellitenstädten durch private und staatliche Developer stetig voran. Eine regelrechte Goldgräberstimmung konstatieren einige internationale Gazetten speziell in Ho Chi Minh City. Dies gilt namentlich für den Büroflächenmarkt, auf dem durch die immense Bautätigkeit in etwa fünf Jahren ein erhebliches Überangebot herrschen könnte.<sup>38</sup>

Ursprünglich erlaubte Vietnam keinen privaten Grundstückserwerb, sondern nur zeitlich befristete Nutzungsrechte. Investment Companies im Eigentum der Regierung regelten den Zugang zu Wohn- und Geschäftsimmobilien, der nach Vorlage einer Investitionslizenz ermöglicht wurde. Das Preisniveau der Landnutzungsrechte war im Übrigen in Vietnam für Wohn- und Büroraum seit jeher ungewöhnlich hoch und konnte bereits Anfang der 1990er Jahre durchaus die Marke von monatlich 5.000 US\$ für (private) Mietobjekte westlichen Standards erklimmen.<sup>39</sup>

Vietnam stellt sich derzeit als lukratives Experimentierfeld für Public Private Partnership-Konstruktionen (PPP) dar. Die Einsatzformen von PPP reichen von öffentlichen Transportsystemen (Bussystem in Hanoi), von der Telekommunikationsinfrastruktur, der (nicht unproblematischen) Privatisierung der Wasserversorgung bis hin zur Elektrifizierung im ländlichen Raum. Aber auch intra-staatliche PPP-Projekte sind zu beobachten, so etwa zwischen Laos und Thailand (Infrastruktur), unter Einschaltung privater Developer.<sup>40</sup> Gewiss können PPPs dazu dienen, das Tafelsilber zu verscherbeln, indem für die Staaten ungünstige Vertragskonditionen zu Gunsten der privaten Vertragspartner ausgehandelt werden.

Dennoch gibt es auch sinnvolle, durchaus originelle Beispiele von asiatischen PPPs. Genannt sei an dieser Stelle exemplarisch die innovative „National Handwashing Initiative“ in Vietnam, die für mehr Hygiene im Handbereich durch (gründliches) Waschen der Hände mit Seife beitragen möchte. Ziel ist die Verhinderung lebensgefährlicher, u. U. tödlicher Diarrhö-Krankheiten insbesondere bei Kindern (Ziel: „To Promote Handwashing with Soap“). Beteiligt an jenem PPP sind das Gesundheitsministerium, die Unternehmen Unilever Vietnam und Lix Detergent, Nichtregierungsorganisationen (Plan Vietnam) und weitere Kooperationspartner wie UNICEF, Asian Development Bank, WHO und UNDP.<sup>41</sup>

## 6.4 Indonesien

In Indonesien – das eine geostrategische Schlüsselrolle in der Region spielt – übt die Bevölkerung derzeit massiven Druck auf amerikanische Erdöl- und Bergbaukonzerne aus. Teilweise handelt es sich um politische Spannungen und lokale Verteilungskonflikte wie im Fall eines Gold- und Kupferbergwerks auf Westpapua. Beklagt wird insbesondere, dass von den jüngst erheblich gestiegenen Einnahmen kaum etwas der Provinz selbst bzw. den lokalen Einwohnern zu Gute kommt, sondern zur Gänze der Regierung in Jakarta zufließt.

Die Verbindungen der indonesischen Regierung mit ausländischen Bergbaugesellschaften (etwa mit Newmont Mining, dem weltgrößten Goldförderer) erachtet die Bevölkerung als zunehmend kritisch. Insbesondere war der Vertrag zwischen ExxonMobil und der staatlichen indonesischen Erdölgesellschaft Pertamina umstritten, welcher die Nutzung des auf Java gelegenen Erdölfeldes „Cepu“ regelt. Nach langem Streit einigten sich die Partner schließlich im März 2006 auf folgende Verteilung aus der Förderung: Je 45% für ExxonMobil und den indonesischen Staat, 10% für die lokalen Gebietskörperschaften Javas.<sup>42</sup>

Weltweit gibt es nur einige wenige Beispiele für eine gemeinsame, bilaterale Rohstoffquellenbewirtschaftung. Ohne nennenswerten Erfolg verliefen beispielsweise frühere Bemühungen um

eine kooperative Ressourcenbewirtschaftung des Festlandssockels. Rühmliche Ausnahme: Der Timor-Gap-Vertrag von 1989. Indonesien und Australien schlossen zur gemeinsamen Exploitation von Erdöl- und Erdgaslagerstätten, die im Festlandssockel der Timor See gelegen waren, einen Kontrakt.

## 6.5 Hongkong

Ein interessantes Beispiel für die Vergabe von Raumnutzungsrechten für Wohnbau-Grundflächen liefert Hongkong. Dort besteht auf dem Immobiliensektor ein erhebliches Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage. Resultat ist ein kräftiger Preisauftrieb, der folgerichtig auf einer großen Nachfragesteigerung bei gleichzeitig limitiertem Angebot beruht. Die Grundflächen befinden sich in Hongkong im Eigentum des Staates. Die Parzellen (Grundstücke) werden zur Nutzung versteigert, wobei das Nutzungsrecht ein Erbaurecht darstellt. Die konkreten Auktionspläne werden durch die Regierung erstellt. Derzeit ist davon auszugehen, dass durch die vorgenommene Beschränkung dieser Auktionspläne eine Verknappung des (Bau-)Bodens eintritt. Dies dürfte den heimischen und ausländischen in Hongkong aktiven Immobiliengesellschaften lukrative Perspektiven verschaffen.

## 6.6 Singapur und Schanghai

In Singapur – und zunehmend auch in Schanghai – zeigt der Immobilienmarkt die eigentumsrechtlich entgegen gesetzte Tendenz. In Singapur sind – verursacht durch eine massive Förderung des Staates – 90% der Bevölkerung Immobilieneigentümer. Aus Schanghai wird berichtet, dass man dort namentlich in den rasch wachsenden urbanen Mittelschichten die Wohneigentumsbildung forciert.

In der Megacity Schanghai ist zudem der Verbrauch an Grundflächen exorbitant: Bis zum Ende dieses Jahrzehnts sollen weitere 1.000 Hochhäuser zumeist auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen oder in Industriegebieten entstehen. Geklagt wird aus Investorensicht zudem über eine mangelnde Transparenz der Eigentumsver-

hältnisse sowie über eine Goldgräberstimmung der ersten Jahre nach dem Transformationsprozess. In dieser Zeit hätten sich viele Menschen Eigentum an Grund und Boden auf illegale Weise angeeignet.<sup>43</sup>

## 7 Fazit und Lösungsvorschläge

„Land“ ist ein vielschichtiger Terminus. Von besonderer Wichtigkeit ist die Analyse des eigentumspolitischen Überbaus des Landmanagements, der Landrechte und einer Weiterentwicklung der Property Rights. Es mangelt derzeit an einer systematischen, justiziabel belastbaren Aufarbeitung der juristisch-ökonomischen Aspekte der weltweiten Flächennutzung und Bodenordnung. Insbesondere ist die Kardinalfrage ungeklärt: Wie muss ein international konsentiertes Landrecht zugeschnitten sein, damit Investitionen ohne politische Risiken (z. B. Enteignung ohne Kompensationszahlung) vorgenommen werden können?

Pointiert formuliert enthält ein globales Landmanagement, abstrahiert von den vorstehend behandelten Problemen in (Südost-)Asien, folgende Handlungsfelder („Guidelines“)<sup>44</sup>:

- Minimierung der Umweltbelastung, d. h. auch des international zunehmenden „Flächenverbrauchs“; Steuerung der Suburbanisierung sowie der Landnutzungskonflikte zwischen Landwirtschaft, Energiepflanzenanbau, Wohnen und Infrastruktur.
- Erstellung eines einheitlichen Rechtsrahmens für eine internationale Landpolitik, um das gegenwärtige Defizit hinsichtlich einer systematischen Aufstellung bzw. Übersicht über die in den Entwicklungsländern vorfindlichen Landrechtsstrukturen abzubauen; Herbeiführung eines Ausgleichs zwischen Privat- und Gemeineigentum; Weiterentwicklung der kollektiven Landtitel (Customary Communal Rights); Klärung des Verhältnisses zwischen Verfassungsrecht und untergesetzlichem Raumplanungsrecht.
- „From Donorship to Ownership“: Sicherstellung der Verfügbarkeit sämtlicher (Energie- und Industrie-)Rohstoffquellen hinsichtlich der institutionellen Absicherung von Eigentums-

- Nutzungs- und Verfügungsrechten. Diese Nutzungsrechte können persönliche, gemeinschaftliche (Common Property Rights) oder staatliche Property Rights sein.
- Einräumung einer Partizipationsmöglichkeit der Gemeinwesen an den Erträgen aus der Landnutzung im Rahmen eines Land Tenure Systems (Zugang, Teilhabe, Redistribution).<sup>45</sup>
  - Erarbeitung moderner rohstoffwirtschaftlicher Einzelstrategien: Erlangung souveräner staatlicher Verfügungsgewalt über die Rohstoffquellen (Souveränitätsstrategie), Begrenzung der Ausbeutung v. a. lithosphärischer Rohstoffe (Lagerstättenerhaltungsstrategie), durch staatliche Kontrolle von Produktion und Vermarktung (Kontrollstrategie) sowie Steuerung der Preisentwicklung (Preisstabilitätsstrategie).
  - Ähnlich der Versteigerung von Offshore-Konzessionen könnte die Internationale Meeresbodenbehörde in Kingston (Jamaika) in einem offenen Regime zu einem effizienten Ressourcenmanagement beitragen. Außerdem entstünde ein angemessenes Fiskalregime zur Abschöpfung der global entstehenden Rohstoffrenten (Rohstoffrentenabschöpfungsstrategie).
  - Initiierung von Landregistrierungsprogrammen und Verfahren, die eine laufende Aktualisierung der Landnutzungsveränderungen auf Grund klimatischer und demographischer Prozesse ermöglichen und die mittels Fernerkundung (Remote Sensing) im Rahmen des „Global Monitoring for Environment and Security“ (GMES) georeferenzierte 3D-Systeme wie TerraSAR-X und Rapid Eye implementieren und weiterentwickeln.<sup>46</sup>
  - Ausarbeitung von Strategien zur Wiedernutzbarmachung beendeter, „erschöpfter“ Lagerstätten und Bergwerke in Entwicklungsländern; Erstellung von Konzepten für Bergbaufolgelandschaften, Brachflächenrecycling, für die Renaturierung sowie zum stofflichen Recycling.
- nen. In: Mayrzedt/Geiger/Klett/Beyerle (Hrsg.): Internationales Immobilienmanagement, 2007, S. 555 f.
- 3 Vgl. aktuell Beyerle: Internationalisierung der Immobilienmärkte. In: Schulte (Hrsg.): Immobilienökonomie. Band IV. Volkswirtschaftliche Grundlagen, 2008, S. 111, 114 f.
  - 4 Vgl. Thiel: Grundflächen und Rohstoffquellen. Globales Ressourcenmanagement im Spannungsfeld zwischen Privat- und Gemeineigentum, 2006, S. 9 ff.; Thiel: Strategisches Landmanagement. Baulandentwicklung durch Recht, Ökonomie, Gemeinschaft und Information, 2008.
  - 5 Vgl. Grimmel: Kreisläufe der Erde. Eine Einführung in die Geographie, 2006, S. 7 ff., S. 169 ff.
  - 6 Vgl. Scheffer/Schachtschabel: Lehrbuch der Bodenkunde, 1998, S. 321.
  - 7 Vgl. EU-Kommission: Vorschlag für eine Richtlinie des Europäischen Parlaments und Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für den Bodenschutz und zur Änderung der Richtlinie 2004/35/EG, RL 2006/0086 (COD), endg., S. 16.
  - 8 Vgl. Simonis: Ökologischer Imperativ und privates Eigentum. In: ZAU 1998, S. 63 ff.
  - 9 Vgl. Neef/Sangkapitux/Kirchmann: Does land tenure security enhance sustainable land management? Universität Hohenheim, Discussion Paper No. 2/2000, S. 12.
  - 10 Vgl. EU-Kommission: EU-Leitlinien für die Unterstützung bei der Planung und Reform der Bodenpolitik in Entwicklungsländern, KOM(2004) 686 endg.
  - 11 Vgl. Mitchell: Property Rights and Environmentally Sound Management of Farmland and Forests. In: Bruce/Giovarelli/Rolfes/Bledsoe/Mitchell (ed.): Land Law Reform, Achieving Development Policy Objectives. The World Bank, 2006, S. 175 ff.
  - 12 Vgl. ausführlich Meinzen-Dick/di Gregorio (ed): Collective Action and Property Rights for Sustainable Development, IFPRI-Paper, 2004.
  - 13 Siehe den großartigen Überblick bei Cahill: Who Owns The World? The hidden facts behind landownership, 2007, S. 487 ff.
  - 14 Vgl. Wenk: Philippinisches Land in Stammesbesitz weckt die Gier von Investoren. Trotz fortschrittlichem Gesetz sind sich in Mindanao die Matigsalog ihres Territoriums nicht sicher. In: Neue Zürcher Zeitung, Internationale Ausgabe, Nr. 271 v. 21.11. 2007, S. 6.
  - 15 Vgl. Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit (GTZ): Real Estate Market, Mortgage Market and Cadastre in Ulaanbaatar and Darkhan-City, Mongolia, 2006, S. 9 ff.
  - 16 Vgl. Bledsoe: Can Land Titling and Registration Reduce Poverty? In: Bruce/Giovarelli/Rolfes/Bledsoe/Mitchell (ed.): Land Law Reform, Achieving Development Policy Objectives. The World Bank, 2006, S. 145.
  - 17 Vgl. instruktiv Zimmermann: Land Policy needs Frame and Transparency. Abstract zur Konferenz „Policy meets Land Management“, München (April 2008).
  - 18 Vgl. die beeindruckende Reportage von Yoo: Rückkehr nach Phnom Penh. In: StadtBauwelt Nr. 36/ 2001, S. 78-85.
  - 19 W. Somerset Maugham und Graham Greene gelten als literarische Protagonisten dieser Nostalgie, die von Tourismusmanagern und der Werbung (Beispiel: Singapore Airlines) nur allzu bereitwillig aufgegriffen wird. Vgl. dazu näher Douglas/Norman: Tourism in South and Southeast Asia: historical dimensions. In: Hall/Page (ed.): Tourism in South and Southeast Asia: Issues and cases, 2000.
  - 20 Vgl. World Bank: The Poverty Reduction Strategy Initiative. Findings from 10 Country Case Studies of World Bank and IMF Support, 2005, S. 19.
  - 21 Vgl. Cambodia Land Management and Administration Project, 2002.

## Anmerkungen

- 1 Vgl. Löhr: Die Plünderung der Erde. Anatomie einer Ökonomie der Ausbeutung, 2008, S. 205 f.
- 2 Vgl. Lauer: Finanzierung internationaler Immobilieninvestitio-

- 22 Vgl. EU/EuropeAid: New Business Opportunities for EU Companies in Cambodia. European Commission Asia-Invest Programme, 2005, S. 29.
- 23 Dazu weiterführend Wehrmann: Landkonflikte im urbanen und peri-urbanen Raum von Großstädten in Entwicklungsländern, mit Beispielen aus Accra und Phnom Penh, 2005.
- 24 Vgl. International Monetary Fund: Cambodia: Poverty Reduction Strategy Paper. IMF Country Report No. 06/266 (2006), S. 48 f.
- 25 International Monetary Fund: Cambodia: Poverty Reduction Strategy Paper. IMF Country Report No. 06/266 (2006), S. 15.
- 26 Vgl. Müller/Sar Sovann: Contributions to the UN Millennium Development Goals through Land Management in Cambodia. Abstract zur Konferenz „Policy meets Land Management“, München (April 2008).
- 27 Vgl. Bledsoe: Can Land Titling and Registration Reduce Poverty? In: Bruce/Giovarelli/Rolfes/Bledsoe/Mitchell (ed.): Land Law Reform, Achieving Development Policy Objectives. The World Bank, 2006, S. 145 f.
- 28 Vgl. U.S. Department of Energy: World Development Indicators. World Economic Outlook, 2007.
- 29 Vgl. EuropeAid: New Business Opportunities for EU Companies in Cambodia, European Commission Asia-Invest Programme, 2005, S. 11.
- 30 Vgl. International Monetary Fund: Cambodia. Selected Issues and Statistical Appendix. IMF Country Report No. 07/291 (2007); International Monetary Fund (IMF): Cambodia: Poverty Reduction Strategy Paper. IMF Country Report No. 06/266 (2006), S. 14 ff.
- 31 Dazu Feeny: The Political Economy of Productivity: Thai Agricultural Development 1880-1975, 1982.
- 32 Als Exempel hierfür dient die Argumentation von Giné: Land Security in Rural Thailand: Evidence from a Property Rights Reform. World Bank Policy Research, Working Paper No. 3734, 2005.
- 33 So waren im Jahr 1986 lediglich 5,9 % der Farmer im Mekong Delta und 20 % der Bauern im landwirtschaftlich wichtigen Südosten Mitglieder einer Produktionsgenossenschaft oder Kooperative. Noch bis zum Jahr 1985 war Vietnam ein Nettoimporteur von Reis. Vgl. Pingali/Vo-Tong: Vietnam: Decollectivization and rice productivity growth. In: Economic Development and Cultural Change, 1992, S. 697-718.
- 34 Vgl. Galiani/Schargrotsky: Effects of land titling, mimeo, 2004.
- 35 Vgl. Löhr: Die Plünderung der Erde. Anatomie einer Ökonomie der Ausbeutung, 2008, S. 203.
- 36 Vgl. Do/Iyer: Land Titling and Rural Transition in Vietnam. Harvard Business School Working Paper, 05-067 (2005), S. 4 ff., S. 30.
- 37 Vgl. Phuong: Entwicklung genossenschaftlich organisierter Finanzsysteme in Vietnam, 2008, S. 195 ff., S. 332.
- 38 Siehe die aktuelle Reportage von Anh Thu: In Vietnam, real estate is the hot new bet. In: Wall Street Journal Europe, Ausgabe v. 1.-3.2.2008, S. 26.
- 39 Vgl. Berliner Bank (Hrsg.): Investitionsführer ASEAN/Indochina, 1997, S. 163.
- 40 Vgl. Asian Development Bank, Viet Nam Resident Mission (ed.): Public Private Partnerships, 2005.
- 41 Vgl. Asian Development Bank, Viet Nam Resident Mission (ed.): Public Private Partnerships, 2005, S. 108-112.
- 42 Vgl. Neue Zürcher Zeitung: Internationale Ausgabe, Nr. 67 v. 21.3.2006, S. 10.
- 43 Vgl. Neue Zürcher Zeitung (<http://nzzdomizil.nzz.ch/2006/02/10/imn/articleDKAX4.html>), 10.2.2006.
- 44 Vgl. Thiel: Grundflächen und Rohstoffquellen. Globales Ressourcenmanagement im Spannungsfeld zwischen Privat- und Gemeineigentum, 2006, S. 183 ff.
- 45 Vgl. Dekker: In Pursuit of Land Tenure Security. Essays on land reform and land tenure, 2005, S. 143 ff.
- 46 Vgl. Grünreich: Global Monitoring of Environment Supporting Spatial Planning. Abstract zur Konferenz „Policy meets Land Management“, München (April 2008).

### „Wundersame Geldvermehrung“

„Es ist eine Weltkrise im Gang, materiell und moralisch, wie sie sich in solcher Wucht, in solcher Rasanz selten zuvor ereignet hat. Und ihr Ende ist nicht abzusehen. ... Es wurden Kreditrisiken wie Streubomben rund um den Globus verteilt. Aber niemand wusste, welche bei wem am Ende landen würden. ... Die Billionen-Kreditspirale kann bald brechen. Und dann sähe die Krise jetzt, so katastrophal sie schon ist, wieder nur wie das Vorspiel einer noch viel größeren Tragödie aus. ...“

Geld ist wie Gas, es ist nicht zu fassen und es sucht sich immer den schnellsten Weg zur größtmöglichen Rendite. Das aber heißt: Die unregulierten globalen Geldströme und die durch die Kreditspirale des vergangenen Jahrzehnts betriebene Geldvermehrung haben einen finanzmarktgetriebenen, nicht mehr auf Gütern und Waren und Handel gegründeten Kapitalismus etabliert, der ständig neue spekulative Blasen erzeugt, erzeugen muss. Der Finanzmarkt ist der eigentliche Markt geworden, die klassische Wirtschaft ist es nicht mehr: Der Wert der Finanzanlagen übersteigt den Wert aller weltweit verkauften Waren und Dienstleistungen inzwischen um das Dreifache. Und dieser Überfluss an Kapital ist immer wieder die Quelle neuer Booms und Blasen. Die nächste Blase wird auf den Rohstoffmärkten erwartet.“

Beat Balzli u.a., Der Bankraub, in: Der Spiegel Nr. 47/2008, S. 46, 63 und 79-80.