

# 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

# **Erbbaurecht in Istanbuls Gecekondular – Eine mögliche Lösung der illegalen Siedlungsproblematik**

Norbert Mundl

## **Einleitung**

Der vorliegende Aufsatz skizziert eine Idee, die während einiger Studien- und Vortragsreisen zur türkischen Metropole Istanbul entstanden ist. Die hier vorgefundene besondere Siedlungs- und Bodeneigentumsstruktur lieferte den Stein zum Anstoß, ein Gedankenexperiment zu formulieren, in dem das Prinzip des Erbbaurechts repräsentativ angewendet wird. Das Siedlungsgefüge einer der größten Städte der Welt könnte nach diesem in der Sozialökonomie viel zitierten Prinzip der „privaten Bodennutzung auf öffentlichem Grund und Boden“ ökonomisch, ökologisch und sozial verträglich – kurz nachhaltig – aufgebaut werden und die Funktionsfähigkeit des Erbbaurechts in großem Maßstab demonstrieren.

## **Ausgangssituation**

Wer an Istanbul denkt, hat meist die historischen, architektonischen oder auch touristischen Besonderheiten der Stadt im Kopf. Sei es die Bosphorus Meeresenge, der Topkapi Palast oder die berühmte Galata Brücke über das Goldene Horn. Die Millionenstadt gilt auch weithin als geographische und kulturelle Schnittstelle zwischen Orient und Okzident.

Ausgangspunkt der angestellten Überlegungen ist allerdings ein ganz anderes, nicht minder die Stadt prägendes Phänomen. Es stellt eines der größten Probleme der Stadt, aber zugleich auch die mögliche Basis einer ökologisch, ökonomisch und sozial verträglichen Siedlungsentwicklung dar. Es handelt sich um die seit Jahrzehnten illegal auf öffentlichem Grund errichteten und politisch weitgehend geduldeten Schwarzbausiedlungen, die unter dem nicht ganz scharfen,

aber weithin gebräuchlichen Begriff „Gecekondular“ zusammengefasst und beschrieben werden.

Gecekondular sind über Nacht (Gecekondular, Mz.: Gecekondular heißt übersetzt so viel wie „über Nacht gebaut“), meist auf öffentlichem, ungenutztem Grund errichtete Häuser oder Hausfragmente. Diese dürfen nach einem alten, aus der Zeit des Osmanischen Reiches stammenden, jedoch in der aktuellen türkischen Rechtskultur nach wie vor respektierten Gewohnheitsrecht auf dem besetzten Grund bis auf weiteres verweilen. Vorausgesetzt eben, sie wurden über Nacht errichtet. Eine dauerhafte Aufrechterhaltung des Rechts auf Verbleib kann jedoch aus diesem Recht per se nicht abgeleitet werden.

Dies hinderte jedoch die Zuwanderer nicht, sich in dauerhafter Absicht auf den besetzten Grundstücken niederzulassen. Nach einigen Gesetzesänderungen innerhalb der letzten Jahrzehnte wurde es zudem zusehends einfacher, die baulichen Rudimente in weiterer Folge bis auf mehrstöckige Geschosswohnbauten zu erweitern. Eine für Europa einzigartige Stadtentwicklung nahm ihren Lauf.

## **Bodenpolitische Bedeutung der Gecekondular**

Die den Gecekondular zu Grunde liegende, wenngleich auch nur informelle Bodeneigentumsform gleicht bei genauerer Betrachtung in Teilen jener des Erbbaus. Der rechtliche Eigentumsanspruch am Grund und Boden verbleibt in öffentlicher Hand und wird nutzungswilligen Personen unter bestimmten Nutzungsrestriktionen und -geboten für einen langfristigen Zeitraum überlassen, wenngleich dies in Istanbul eben nur informell und ohne vertragliche Vereinbarung passierte. Rechtmäßig erworbene Nutzungsan-

sprüche nach dem Erbaurecht sind in der Regel nicht ohne weiteres veräußerbar, können jedoch im Erbgang an die nachfolgende Generation übertragen werden.

Eine sozial sowie städtebaulich wünschenswerte Bodennutzung kann nach dem Erbaurecht in der Regel leichter realisiert werden, da eine tatsächliche Nutzung des knappen Guts Grund und Boden einfacher durchsetzbar ist. Man will verhindern, dass die diesem Gut innewohnende Bodenrente zum Inhalt spekulativer Geschäftstätigkeit degradiert und der Boden seiner eigentlichen Bestimmung als elementare Ressource für Wohn- und Arbeitszwecke vorenthalten wird.

Insbesondere in einer Stadt wie Istanbul, in der die Zuzugsraten hoch und das Platzangebot für Wohn- und Gewerbebauten stark limitiert sind, kann eine Bodenordnung, die sich spekulativen Absichten tendenziell entzieht, zu einem gerechten Zugang zu Grund und Boden für sämtliche Nutzungswillige beitragen.

## Die Stadt und ihre Struktur

Grob verglichen hat die Stadt Istanbul etwa gleich viele Einwohner wie das einwohnerreichste deutsche Bundesland Nordrhein-Westfalen. Inoffizielle Zahlen gehen von etwa 18 Millionen Einwohnern aus. Der hohe Anteil illegaler Gebäude (etwa 2/3) am gesamten Siedlungsaufkommen der Stadt lässt jedenfalls die plausible Annahme zu, dass die offizielle Einwohnerzahl von 12 Millionen nicht die tatsächliche Bevölkerungszahl der Metropole widerspiegelt.

Istanbul übt eine überaus hohe Anziehungskraft auf internationale und vor allem nationale Migrationsbewegungen aus. Der Zustrom an Personen, die sich in Istanbul ein besseres, von höherem Wohlstand geprägtes Leben versprechen, ist enorm. Vor allem aus den regionalwirtschaftlich benachteiligten Regionen im Osten des Landes ziehen jährlich Hunderttausende Personen in die Großstädte der Türkei. In Istanbul hat sich die Bevölkerungszahl in den letzten 50 Jahren verzehnfacht, der derzeitige jährliche Zuzug beträgt seit einigen Jahren konstant um die 300.000 Personen. Dem dabei entstehenden Siedlungsdruck konnte das vorhandene Bauland-

und Wohnungsangebot zu keiner Zeit auch nur annähernd gerecht werden.

Die Befriedigung des Bedarfs nach Boden und Wohnraum erfolgt daher in Eigeninitiative. Vorgaben der Raumordnung sowie gesetzliche Rahmenbedingungen werden dabei kaum eingehalten. In der Regel finden die Ansiedlungen auf öffentlichem Grund statt, der nicht für die angestrebte Nutzung geeignet, geschweige denn vorbereitet ist. Der Umfang dieser Landnahme war stets zu groß, um durch die Stadtverwaltung und ihre Organe in geordnete Bahnen gelenkt werden zu können.

Man duldet die Entwicklung und versuchte im Nachgang eine einigermaßen intakte und erhaltbare Struktur zu schaffen. Nun steht ein Großteil Istanbul's auf öffentlichem Grund, ist mehr oder weniger in öffentliche Infrastrukturnetze eingebunden und unterliegt auch weitgehend regulären Besteuerungsmechanismen. Dies allerdings in einer rechtlichen Grauzone, die den Grundbesitzern keine ausreichenden rechtlichen Sicherheiten einräumt. Auch nach zahlreichen, meist politisch motivierten Bodenamnestien bleibt die Bodenordnung eines beinahe ausschließlich von öffentlichem Grundeigentum geprägten Siedlungsraums weitgehend aufrecht. Dies stellt die Ausgangssituation des hier in diesem Aufsatz vorgestellten Lösungsansatzes dar.

## Historische Betrachtung

Wie konnte diese bodenpolitisch stark improvisierte, aber weitgehend funktionierende Situation entstehen, wachsen und bis zum heutigen Zeitpunkt intakt bleiben?

Einer der ersten Meilensteine in der rasanten Entwicklung Istanbul's war die umfangreiche Industrialisierung der Bosphorusküste in den 40er und 50er Jahren des letzten Jahrhunderts. Die zahlreichen Fabriken des vorwiegend Glas, Textil und Leder verarbeitenden Gewerbes waren auf der Suche nach günstigen Arbeitskräften. Die aufstrebenden Industrieregionen im städtischen Raum der Türkei zogen viele Menschen, vorwiegend ländliche Bevölkerung aus Ostanatolien, an.

Eine zu dieser Zeit nur wenig etablierte Stadtplanung konnte den stetigen Druck auf die un-

verbauten öffentlichen Grundflächen der Stadt nicht ausreichend kanalisieren. Wohnraum sowie für Siedlungstätigkeit vorbereiteter Boden konnte kaum in ausreichendem Maße bereitgestellt werden. Somit begannen die Leute den Boden zu besetzen und in Eigeninitiative durch Errichtung einfacher Hütten Wohnraum zu schaffen. Die Illegalität dieser Strömung war allen Beteiligten bewusst – den Landbesetzern, den Politikern, den Bürgern der Stadt als auch den Fabrikbesitzern.

Auch die Behörden wurden schnell aufmerksam auf die Landnahme und ihre Methodik. Da aber alle Betroffenen einen Vorteil daraus zogen, wurde dieser Entwicklung stattgegeben. Schließlich profitierte das Land in seiner späten Industrialisierungsphase von den kostengünstigen Arbeitern. Diese wiederum beriefen sich auf eine Tradition aus den Zeiten des Osmanischen Reiches: Bauten – und seien es nur vier Pfähle im Boden mit darüber gespanntem Zeltdach – die über Nacht auf öffentlichem Grund errichtet wurden, räumte man ein Recht auf Verbleib ein.

Dieses Recht datiert zurück auf eine zu dieser Zeit noch teilweise gepflegte nomadisch organisierte Lebensform, bei der man für einige Monate Zelte aufschlug und anschließend wieder weiter zog. Für diesen Zeitraum war der beanspruchte Boden mit eigentumsähnlichen Rechten behaftet. Dieses Wohnrechtsrecht überdauerte in der türkischen Rechtskultur den Einzug moderner sesshafter Lebensentwürfe in die gesamte Gesellschaft.

Wie kam es dazu, dass dieses alte Recht auf moderne Häuser aus Ziegel und Beton, die ja keinesfalls über Nacht fertig gestellt werden können, übertragen wurde? Und so deren Besitzern als Rettungsanker vor einer Räumung dienen konnte?

Da diese Entwicklung auch Vorteile für die zuständigen Behörden hatte, wurde bereits 1948 der erste parlamentarische Beschluss in dieser causa erlassen. Bis heute wurden 17 so genannte af beschlossen, die allesamt Amnestiegesetze im Zusammenhang mit dem Phänomen Gecekondu darstellen. Damals räumte man den Besetzern bereits – etwas über das Wohnrechtsrecht hinausgehend – ein, den Grund bis auf weiteres behalten zu dürfen, knüpfte allerdings auch die

Bedingung daran, bis zu einem gewissen Zeitpunkt weiter zu bauen. Anderenfalls wäre mit der sofortigen Zerstörung des Hauses zu rechnen gewesen.

Mit diesem ersten af wurde ein Prinzip der Nachträglichkeit im städtebaulichen Alltag der Bosphorusmetropole eingerichtet. Das herrschende Recht, zunächst von den Besetzern gründlich missachtet, wurde im Nachgang regelmäßig an die tatsächlich entstandenen Verhältnisse angepasst.

## Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit

In den 80er Jahren erließ man beinahe jährlich einen neuen af. Diese vor allem unter Ministerpräsident Özal praktizierte Regelmäßigkeit mündete in einer der großzügigsten Amnestien in der Geschichte der Gecekondu. Es wurde die Erhöhung der illegalen Bauten auf vier Stockwerke gestattet. Dies führte augenblicklich zu einer umfangreichen Vertikalisierung der Stadt und zu einer Verdopplung der Wohnbevölkerung von 2,7 auf 5,4 Millionen Einwohner innerhalb von fünf Jahren.

Man argumentierte in erster Linie mit der Umleitung der nach wie vor massiven Zugströme in stärker verdichtete Bauformen, da die Stadt anderenfalls zu sehr in die Fläche zu wachsen drohte. Vermutlich war aber auch das politische Potential der Gecekonduviertel ein Teil der Motivation. Man stattete die Wohngegenden nach und nach mit der nötigen Infrastruktur aus. Die Folge: Die Viertel modernisierten sich zusehends und die Politiker waren über die Wahlergebnisse zufrieden.

Die Praxis, über Nacht ein provisorisches Fundament samt Zeltdach zu errichten und danach mit politisch-rechtlicher Rückendeckung sein Haus auf öffentlichem Grund fertig zu bauen, wurde zum wichtigen, wenn nicht wichtigsten Instrument der Stadtentwicklung Istanbul's.

Die Gecekondu unterscheiden sich jedoch deutlich von vielen illegalen Siedlungen anderer Megacities. Sie weisen dabei zwar keine idealen Lebens- und Wohnbedingungen auf, sind aber weder von einer, in solchen Siedlungen üblichen,

äußerst desolaten Baustruktur geprägt, noch ist die soziale und ökonomische Situation der Einwohner mit den Verhältnissen in typischen Slums vergleichbar.

Dennoch darf dies nicht darüber hinweg täuschen, dass vor allem die rechtliche Unsicherheit der Besetzer zu geringer Investitionsbereitschaft in die Häuser führt. Trotz Duldungspolitik der Stadt kam es vor, dass langjährige Bewohner besetzter Grundstücke vertrieben und die Gebäude abgebrochen wurden, da die Nutzungserlaubnis rechtlich nicht hinlänglich gesichert war. Dies geschah nicht zuletzt auch auf Grund lukrativer Angebote interessierter Investoren an die lokalen Organe der öffentlichen Hand.

Über den Köpfen der Gecekondu-Bewohner schwebt beständig das drohende Damoklesschwert der Grundstücksräumung. Das so entstehende mangelnde Vertrauen in den Bestand des illegalen Status quo hemmt notwendige Investitionen zur Erhaltung und baulichen Verbesserung der darauf stehenden Gebäude. In einem durch Erdbeben gefährdeten Gebiet wie Istanbul sind bautechnische Zustände dieser Art nicht ungefährlich. Das Einführen von Rechtssicherheit scheint für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unumgänglich und kann zugleich subsidiärer Anreiz zur qualitativen Verbesserung sein.

### **Bisheriger Lösungsansatz**

Ein häufig gewählter Lösungsansatz dieser Problematik ist auch zugleich die eigentumsrechtlich am tiefsten greifende Form der Amnestie. Es wurden zahlreiche illegal besetzte Grundstücke durch Eintrag ins Grundbuch dem langjährigen Besetzer als Eigentum übertragen. Meist zu überaus günstigen Konditionen. Auch hier war nicht selten politische Motivation der Hintergrund. Nach sukzessiver Bereitstellung von technischer und sozialer Infrastruktur ist der Eintrag ins Grundbuch die ultimative Maßnahme zur langfristigen, positiven Beeinflussung der Wählergunst. Die Investitionsbereitschaft der nun legalen Grundstückseigentümer zur Erhaltung und Aufwertung ihrer Immobilien ist dadurch gesichert, beinhaltet das Eigentum nicht zuletzt auch die Chance sozialen Aufstiegs.

Großer Nachteil dieser Methode war allerdings, dass die öffentliche Kontrolle über den Boden verloren ging. Somit ist das Recht zur Abschöpfung der Bodenrente, die Chance auf eine flexiblere Stadtplanung sowie ein wirksames Instrument zur Unterbindung spekulativer Tätigkeiten nachhaltig aus der Hand gegeben. Bekräftigt wird dieser Nachteil durch die Tatsache eines weltweit beobachtbaren Ausverkaufs von Megacities an Investoren. In Istanbul kommt zu den Akteuren des globalen Finanzmarktes, deren lange Zeit wachsende Finanzvermögen nach geeigneten Anlageformen suchten, eine praktisch hausgemachte Klasse von Spekulanten hinzu. Es sind dies durch das Amnestierungssystem begünstigte schlaue Landbesetzer, die durch geschickte Transfers von übereignetem Bauland zu einer neuen Oberschicht aufgestiegen sind und weiterhin versuchen Gewinne aus Grundstücksspekulation zu erwirtschaften.

Immobilien in privatem Besitz werden nicht selten als spekulative Wertanlage be- und gehandelt. Vor allem an Orten mit hoher Nachfrage nach Wohnraum werden Grund und Boden sowie Wohnungen gerne gegen ihren ursprünglichen Verwendungszweck ausschließlich in Portfolios gehalten, um nicht zuletzt durch gezielte Verknappung des Angebotes die Preise mittel- bis langfristig stark zu steigern. Somit wird aus der Idee, den Grundstücksbesetzer durch Zuerkennung des Eigentumstitels zur Investition in seine Immobilie zu bewegen, eine Spielwiese für spekulative Immobilienwirtschaft.

### **Alternativer Lösungsansatz**

Hier tritt nun das Prinzip des Erbbaurechts in den Ring. Die grundlegende Idee ist, den Personen, die bereits auf öffentlichem Grund ihr Haus errichtet haben und dort leben und arbeiten, ein langfristiges, vertraglich gesichertes, eigentumsähnliches ex-post Nutzungsrecht des illegal beanspruchten Landes zuzusprechen.

Wesentliches Element ist dabei der Verbleib des Eigentumstitels bei der öffentlichen Hand. Somit gibt man den Hauseigentümern die nötige, durch Rechtssicherheit geschaffene Motivation, in die Erhaltung und Verbesserung ihrer Häuser zu

investieren, und behält gleichzeitig die Kontrolle über den Boden sowie das Recht zur Bodenrentenabschöpfung. Darüber hinaus kann – im Hinblick auf „unmoralische“ Angebote finanziell potenter Investoren, Entwickler oder Immobiliengesellschaften – eine verhandlungstaktische Pattsituation hergestellt werden. Weder die öffentliche Hand (da sie vertraglich gebunden ist) noch der Grundstücksnutzer (da er nicht Eigentümer des Grundstücks ist) können im Alleingang das Grundstück einer möglicherweise wenig wünschenswerten Verwertungsstrategie zur Verfügung stellen. Das erbaurechtliche Instrument erlangt somit auch planungsstrategische Bedeutung.

Mit einem neuerlichen Akt könnten sämtliche noch im öffentlichen Eigentum verbliebenen und illegal genutzten Grundstücke nach dem Prinzip des Erbbaurechts amnestiert werden. Die Vorgehensweise kann aus öffentlich ökonomischer Sicht auch als erweiterte Allokationsfunktion der Stadt gesehen werden. Neben der Bereitstellung von technischer und sozialer Infrastruktur kann das zur Verfügung stellen von Baugrund als – wenn auch stark erweiterter – öffentlicher Auftrag gelten.

### Ist eine Legalisierung gerechtfertigt?

Zweifelsohne muss man sich fragen, ob illegale Landnahme grundsätzlich durch die Einräumung solcher vertraglicher Begünstigungen honoriert werden soll. Schließlich wird ein Handeln in rechtlichen Grauzonen gewissermaßen belohnt und im ungünstigsten Fall die Motivation zu rechtmäßigem Handeln untergraben. Bei einer derartigen Legalisierung würden sich beispielsweise in Österreich oder Deutschland aufgrund der Verletzung des Gleichheitsprinzips sicherlich rechtliche Instanzen einschalten.

Im Falle von Istanbul ist jedoch durch eine über Jahrzehnte andauernde großzügige Interpretation traditionellen Rechts, eine Stadtentwicklung betrieben worden, die mit mitteleuropäischen Verhältnissen kaum vergleichbar ist. Würde die öffentliche Hand ihr verletztes Eigentumsrecht einklagen und die Räumung der Grundstücke erwirken, wären mehrere Millionen Einwohner obdachlos. Dieser Weg ist politisch kei-

nesfalls durchsetzbar und auch ressourcenökonomisch widersinnig. Es stellt sich vielmehr die Frage, welcher Weg zur Bereinigung dieses bodenpolitischen Problems langfristig eine stabile und sozialgerechte Lösung herbeiführt.

### Istanbul als Modellstadt einer sozialgerechten Bodennutzung

Die Stadt Istanbul hat auf Grund ihrer besonderen Bodennutzungsstruktur das Potential, zur weltweiten Modellstadt für das Prinzip des Erbbaurechts zu werden. Vor allem, da sich das Modell ohne umfangreiche und politisch kaum durchsetzbare Enteignungen zur Rückführung des Bodeneigentums an die öffentliche Hand beweisen kann. In den meisten marktwirtschaftlich orientierten, westlichen Ländern ist privates Grundeigentum zu einem fast unumstößlichen bodenpolitischen Paradigma avanciert.

Auch in Ländern ehemals kommunistischer Prägung, in denen das Konzept privaten Grundeigentums weitgehend nicht existent war, sind nach dem Zusammenbruch der planwirtschaftlichen Staatsformen vielfach private Restitutionsansprüche an Grund und Boden geltend gemacht worden. Eigentumsformen, die nicht eine vollständige private Kontrolle des Grundeigentums zugrunde legen, sind auch in diesen Ländern tendenziell wenig beliebt.

In Istanbul sind gesellschaftliche Ressentiments gegen zugleich öffentlich und privat orientierte Grundeigentumsformen weniger ausgeprägt, da die meisten von der Maßnahme betroffenen Grundstücke stets in öffentlichem Eigentum standen. Dennoch könnte durch die auch hier schon teilweise durchgeführte Privatisierung die Forderung von künftig durch das Erbbaurecht begünstigten Landbesetzern nach vollständig privatem Eigentum entstehen. Schließlich kann man sich auf die zuletzt praktizierte Form der Amnestie berufen und versuchen, diesen modus operandi politisch durchzusetzen.

Es wäre aber zweifellos interessant zu erforschen, wie ein drittes idealtypisches bodenpolitisches System im Hinblick auf eine ökologisch verträgliche, sozial gerechte und ökonomisch effiziente Raumordnung und Siedlungsentwick-

lung in großem Umfang funktioniert. Nicht zuletzt wäre ein solches bodenpolitisches Modell in einer Stadt wie Istanbul ein prominentes Beispiel zur Lösung schwerwiegender Bodenallokationsprobleme in Metropolen von Ländern mit starken Landflucht- und Verstädterungstendenzen.

### Die „Neuen Gecekondu“

Der zuvor beschriebene Investorendruck entlädt sich im Raum Istanbul jedoch nicht nur in den (privatisierten) Gecekondu-Siedlungen, sondern oft auch in den wenigen noch unbesiedelten Räumen vor allem am östlichen Rand der Stadt. Es werden großflächige Bauprojekte in Bereichen entwickelt, die zu den letzten funktionierenden Natur- und Erholungsräumen im Umland der Jahrzehnte lang stark expandierenden Metropole zählen. Diese sind zudem vielfach als Natur- oder Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Diese zur „traditionellen“ illegalen Landnahme neu hinzugekommene Entwicklung ist mit der zuvor beschriebenen Maßnahme kaum zu beherrschen. Hier bestehen keine privaten Nutzungsansprüche, die nach rechtlicher Verankerung durch die öffentliche Hand tendenziell leichter vom Zugriff städtebaulich, sozial, ökologisch und auch ökonomisch nachteiliger Entwicklungen zu schützen sind. Die noch ungenutzten Grundstücke in den Naturräumen am Stadtrand befinden sich vielfach schon in privater Hand oder werden von der öffentlichen Hand an potente Investoren verkauft.

Einige davon bemühen sich dann zudem nicht um alle zur Baugenehmigung erforderlichen Bewilligungen und Bescheide. Oft auch deswegen, weil naturschutzrechtliche Prüfungen vieler Investorenprojekte zu keiner positiven Bescheidung gelangen würden. Gebaut wird dennoch vielfach. Die Struktur der Illegalität ist hier eine grundlegend andere. Es wird zumindest auf eigenem Grund und Boden gebaut. Die Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge einer Metropole wie Istanbul sind jedoch in Summe problematischer, als die über Jahrzehnte durch Zuwanderer getätigte, illegale Besiedlung zu Wohn- und Arbeitszwecken.

Einige Projekte entstehen in UNESCO Weltkulturerbebereichen, teilweise in lebendigen über

Jahrzehnte gewachsenen informellen Siedlungen. Eine gängige Praxis zur Umgehung der durch den Weltkulturerbestatus politisch auferlegten Restriktionen ist das Abbrennen der meist im Stil des frühen zwanzigsten Jahrhundert errichteten Holzvillen. Man schafft dadurch vollendete Tatsachen und Bauparzellen für zentrumsnahe Bürohochhäuser oder Einkaufszentren. Vielfach entstehen auf diesen Flächen – bis alle für das Projekt notwendigen Parzellen verfügbar sind – nur Parkplätze, um dem wachsenden Verkehr begehrte Abstellflächen gegen hohe Gebühren anzubieten.

Gemein ist den beiden Projekttypen – den Bürohochhäusern und Einkaufszentren inmitten historisch gewachsener Gecekondu-Siedlungen sowie den Hotel- und Gated Community Anlagen im Grüngürtel der Stadt – dass sie in die Struktur und lebenswichtige Ressourcen der Stadt nachteilig eingreifen.

Im Falle der Projekte in den zentrumsnahen ehemaligen Gecekondu-Siedlungen kommt noch der Umstand hinzu, dass die Gebäude errichtet werden, um theoretisch hochrentable Immobilienanlageformen zu realisieren, diese jedoch in vielen Fällen nach wie vor einer Vollvermietung harren. In manchen Fällen stehen sie zur Gänze leer. Auch einige Hotelanlagen und Einfamilienhaussiedlungen in Gated-Community-Verbänden sind chronisch unterbelegt.

### Parallelen zur Spanischen Immobilienblase

Es lässt sich an dieser Stelle ein Vergleich mit der aktuellen Situation auf Spaniens Immobilienmarkt ziehen. Wie Erwin Wagenhofer in seinem Film „Let's make Money“ eindrucksvoll und zugleich erschreckend aufgezeigt hat, werden vor allem an den Küsten der Iberischen Halbinsel vielfach Immobilienprojekte entwickelt, die im Wesentlichen als Senken eines lange beständig wachsenden Finanzkapitals und seiner hohen Renditeversprechen dienen. In der immobilienwirtschaftlichen Theorie lassen sich mit Bürohochhäusern, Einkaufszentren sowie Hotel- und Freizeitimmobilien zwar vergleichsweise hohe Anlagerenditen erzielen, allerdings setzt dies



auch eine entsprechende Nachfrage nach solchen Objekten voraus.

In Istanbul werden von den genannten Projekttypen vor allem Bürohochhäuser sowie Einkaufszentren oft ohne entsprechenden Bedarf errichtet. Sie stehen weitgehend leer oder warten seit Jahren mit kaum Erfolgsaussichten auf eine einigermaßen vollständige Vermietung. Die den Kunden der investierenden Immobilienfonds versprochene hohe Rendite soll durch den Bau und die anschließende Vermietung oder Weiterveräußerung exakt dieser Objekttypen in vermeintlich günstiger Lage erzielt werden.

Die durch ausbleibende Nutzung nachhaltig fehlenden Kapitalrückläufe scheinen zurzeit noch kein Problem darzustellen, da die Fonds erst in Jahrzehnten zur Auszahlung kämen. Bis zu diesem Zeitpunkt wird aber vermutlich der in Aussicht gestellte Ertrag auf Grund der fehlenden Einnahmen nicht zu erwirtschaften sein. Ganz im Gegenteil: Die hohen Investitionen, die in diese mehr oder weniger nutzlosen Bauten geflossen sind, werden am Ende des Tages auch hier einer gigantischen Kapitalvernichtung zum Opfer gefallen sein. Zudem sind in diesem Prozess dann auch wertvolle Naturräume und authentische Siedlungsgebiete unwiederbringlich zerstört worden. Es bleibt zu hoffen, dass die kürzlichen Entwicklungen am globalen Immobilienmarkt diese aus ökologischer, ökonomischer und sozialer Perspektive katastrophale Entwicklung beenden werden.

## Literatur

- Akkaya, Ç./Özbek, Y./en, F. (1998): Länderbericht Türkei. Wissenschaftliche Buchgesellschaft, Darmstadt
- Bereziartua, M./Mundl, N./Seçilmi ler, T. (2007): Istanbul Central Park – A Vision makes the difference. In: To Integrate or to Disintegrate: Re-assembling the Patchwork of Disintegrated Functions in Istanbul Central Area, S. 87-102, ISOcARP, Den Haag
- Karpat, K. (2004): The Genesis of the Gecekondu : Rural Migration and Urbanization (1976). European Journal of Turkish Studies, Thematic Issue N°1 , No. 1 | Gecekondu, URL : <http://www.ejts.org/document54.html>
- Mundl, N. (2006): Possible solutions for illegal city development in Beykoz - Istanbul. 42nd ISOCARP Congress Istanbul, URL: [www.isocarp.net/Data/case\\_studies/796.pdf](http://www.isocarp.net/Data/case_studies/796.pdf)
- Mundl, N. (2007): Schwarzer Bau, Weiße Wiese: Diskussion zu Ursachen, Wirkung und Lösungsansätzen der bodenpolitischen Phänomene illegaler Bauführung und spekulativer Bodennutzung in Österreich und Istanbul. Diplomarbeit, Technische Universität Wien
- Rutishauser, H. (2005): Wer ein Haus hat, überlebt. Eurozine, Wien, URL: <http://www.eurozine.com/pdf/2005-11-02-rutishausser-de.pdf>
- Wedel, H. (2004): Alltagsleben und politische Partizipation – Gecekondu-Viertel als gesellschaftlicher Ort. European Journal of Turkish Studies, Thematic Issue N°1 , No. 1 | Gecekondu, URL: <http://www.ejts.org/document140.html>

## Experteninterviews

- Em.Univ.Prof. Dr. Hüseyin Kaptan  
Leiter des Amtes der Stadtbaudirektion Istanbul  
Interviews und Kurzgespräche  
14.09.2006 - Isocarp Kongress Istanbul  
18.09.2006 - Amt der Stadtbaudirektion Istanbul
- Ao.Univ.Prof. Dr. Zeynep Enliç  
Institut für Stadt- und Regionalplanung an der Yildiz Technical University Istanbul  
Interviews und Kurzgespräche  
22.10. bis 31.10.2005 - Yildiz Universität Istanbul und Amt der Stadtteilverwaltung Beykoz  
28.04. bis 05.05.2006 - Projektworkshop - Fachschaft Raumplanung TU-Wien  
16.06. bis 21.06.2006 - Yildiz Universität Istanbul und Amt der Stadtteilverwaltung Beykoz
- Ass.Prof. Dr. Yigit Evren  
Institut für Stadt- und Regionalplanung an der Yildiz Technical University Istanbul  
Interviews und Kurzgespräche  
22.10. bis 31.10.2005 - Yildiz Universität Istanbul und Amt der Stadtteilverwaltung Beykoz  
28.04. bis 05.05.2006 - Fachschaft Raumplanung der TU-Wien  
16.06. bis 21.06.2006 - Yildiz Universität Istanbul und Amt der Stadtteilverwaltung Beykoz  
09. bis 19.09.2006 - Isocarp Kongress Istanbul
- Muharrem Ergül  
Bürgermeister des Stadtteils Beykoz - Istanbul  
Interviews und Kurzgespräche meist im Beisein von Gemeinderatsmitgliedern  
28.10.2005, 31.10.2005, 19.06.2006 - Amt der Stadtteilverwaltung Beykoz

## Weiterführende Literatur

- Andres, F. (1999): Erbbaurecht und Bodensteuer – Zwei Wege zum selben Ziel. In: ZfSÖ, 36. Jg, Nr. 120, S. 24-32.
- Andres, F. (2003): Der Beitrag der Bodenreform zur Nachhaltigkeitsdiskussion. In: ZfSÖ, 40. Jg, Nr. 137, S. 29-37.
- Conradi, P. (1999): Ein soziales Bodenrecht - ein ungelöste/unlösbare Aufgabe? In: ZfSÖ, 36. Jg, Nr. 120, S. 19-23.
- Heynitz, J. von (2004): Das Erbbaurecht. Ein dezentral einsetzbares Instrument zur Reform der Bodenordnung. In: ZfSÖ, 41. Jg., Nr. 140, S. 26-38.
- Kantzow, W. (1995): Grundrente und Bodenpolitik. Zur ökonomischen und politischen Relevanz der Naturressource Boden. Verlag für Wissenschaft und Forschung, Berlin.
- Löhr, D. (2006): Das stumpfe Schwert der Bodenwertbesteuerung. Zugleich ein Plädoyer für das Erbbaurecht. In: Zeitschrift für Sozialökonomie, 43. Jg., Nr. 148, S. 11-19.
- Onken, W. (1997), Modellversuche mit sozialpflichtigem Boden und Geld. Lütjensburg.