

# Bodenprobleme im gegenwärtigen Japan

*Der Zusammenbruch der Schaumwirtschaft ("bubble economy"), dadurch verursachte Bodenprobleme und Finanzkrisen sowie Maßnahmen und öffentliche Meinungen zur Überwindung dieser Probleme*

Bonn, den 22, Mai 1996

**Prof. Dr. SHINOZUKA SHÔJI**

Vorsitzender der Japanischen Akademischen  
Gesellschaft für Bodenrecht

Professor der Waseda-Universität  
(Bürgerliches Recht, Bodenrecht)

## *Einleitung*

Im Zuge der modernen industriellen Revolution verschlimmerte sich in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts das sogenannte "Bodenproblem"; es bildete sich eine soziale Bewegung, die die Sicherstellung menschenwürdiger Wohnungen für die Arbeiter forderte. Im Jahr 1888 wurde der deutsche BGB-Entwurf, der auf dem liberalistischen bzw. römisch-rechtlichen Eigentum basierte, streng kritisiert, da es in diesem an Gewährleistungen und Berücksichtigungen für Arbeiterwohnungen mangelte. Er mußte danach im wesentlichen korrigiert werden, 1896 wurde das heutige BGB erlassen und 1900 in Kraft gesetzt.

Auf der anderen Seite gab es zu jener Zeit in Japan eine große Revolution, die 1868 zum Ende der Zeit der Samurai führte, und es entstand ein moderner Staat, in dem der *Tennô* (Kaiser) im Mittelpunkt stand. Gleichzeitig wurde eine neue Politik gefördert, in der das japanische Zivilrecht erlassen, der Verkauf von Land liberalisiert und das feudalistische Familiensystem aufgelöst wurden. Hierbei tritt auch das heutige Thema "Bodenprobleme" auf.

### **1. Der Erlaß des japanischen Bürgerlichen Gesetzbuches**

1896 wurde das japanische Bürgerliche Gesetzbuch (JBGB) erlassen, dem die Freiheit der Nutzung, des Ertrages und der Verfügung von Grundeigentum zugrundeliegt. Nach der o.g. großen Revolution hat Japan unter dem Motto "zum Wohl des Landes, zur Stärkung der Armee" die Modernisierung der Industrie und des Militärs gefördert. Von 1894 an führte Japan gegen China für zwei Jahre Krieg und gewann diesen. Im Anschluß daran konzentrierten sich Arbeiter und Ökonomen auf Großstädte, d.h. auf Industrie- und Handelszentren wie z.B. Tôkyô, Ôsaka und Nagoya, und es traten erneut Wohnungsprobleme auf. Das auf dem liberalistischen Eigentum basierende JBGB sah jedoch für die neuen Stadtbewohner kein soziales und öffentliches Wohl vor. Dies verursachte nun plötzliche Bodenpreissteigerungen in den Großstädten und die hohe Wohnungsmiete führte zu einem Absinken des Lebensstandards der Stadtbevölkerung. Von 1904 an setzte sich diese Tendenz während des zwei Jahre andauernden Russisch-Japanischen Krieges weiter fort. Japan errang einen großen Sieg gegen Rußland und ging seinen Weg in den Imperialismus. Schließlich führte dies zur Niederlage Japans im 2. Weltkrieg.

### **2. Bodenpreissteigerung, Politik und Gesetzgebung in den 1960er Jahren**

Mit der Olympiade in Tôkyô 1964 begann der Wiederaufbau nach dem Krieg in Japan erst richtig. Gleichzeitig stiegen die Bodenpreise drastisch an. In jener Zeit erreichte die japanische Wirtschaft eine hohe Wachstumsrate von 30% pro Jahr. Jedoch stagnierten oder sanken die Bodenpreise 1973 aufgrund des sogenannten "Ölschocks" und mehrere Großbetriebe gingen bankrott. Hierbei erkannte die japanische Bevölkerung zum ersten Mal die Risiken einer enormen Bodenpreissteigerung. Jedoch war dies für Unternehmer oder Politiker nur eine vorübergehende Lehre. Dieses Kapitel endete schließlich mit der Verhaftung und Anklage eines berühmten Ministerpräsidenten, der sich für Erschließungen eingesetzt hatte. Es wurde nun das "Gesetz zur Planung der Landesnutzung" erlassen, welches die Grundsätze für eine gerechte und vernünftige Nutzung des Landes aufzeigte.

In diesem Gesetz wurden vor allem die Bodenpreise streng vorgeschrieben. Da dieses Gesetz jedoch erst nach dem Bodenpreissturz, der als Folge des Ölschocks auftrat, erlassen wurde, war es zu jener Zeit nutzlos.

### **3. Bodenpreissteigerung, Politik und Gesetzgebung in den 1980er Jahren**

Nachdem 1986 im Zentrum von Tôkyô, in Kanda, die Bodenpreise begonnen hatten zu steigen, verbreitete sich diese Tendenz innerhalb von drei Jahren in ganz Japan. Setzt man die Bodenpreise von 1967 gleich 100, so stieg dieser Wert 1973 auf 1000 und 1990 auf 1500 (Beispiel für Tôkyô). Das jährliche Durchschnittseinkommen eines führenden Angestellten lag 1973 bei 5 Mio. Yen<sup>1</sup>. Für das gewünschte Einfamilienhaus benötigten diese ein Grundstück von 200 m<sup>2</sup>. In diesem Fall liegt die durchschnittliche Wohnungsfläche (bei der Holzbauweise) bei 100 m<sup>2</sup>. Da der Einkaufspreis für ein Grundstück von 200 m<sup>2</sup> 60 Mio. Yen und die Baukosten 12 Mio. Yen betragen, lag der Gesamtpreis also bei 72 Mio. Yen. Dies bedeutet, daß nur der Bodenpreis schon mehr als das Zehnfache des jährlichen Einkommens betrug. Deshalb verringerte sich die durchschnittliche Grundstücksgröße über 150 m<sup>2</sup> bis auf 100 m<sup>2</sup>; dies führte zu einer engen und überfüllten Wohnsituation. Heute ist der Bodenpreis bis auf das Niveau in den 70er Jahren zurückgegangen, jedoch liegt - bei einem jährlichen Durchschnittseinkommen eines führenden Angestellten von 8 Mio. Yen - der Preis für ein 150 m<sup>2</sup> großes Grundstück bei 45 Mio. Yen und ein Haus mit einer Wohnfläche von 100 m<sup>2</sup> kostet 20 Mio. Yen. Noch immer ist der Bodenpreis allein fünfmal so hoch wie das jährliche Einkommen, zusammen mit den Kosten für einen Hausbau liegt er sogar bei beim Neunfachen. Daher haben sich die von den Japanern ungeliebten Hochhauswohnungen (Appartementhäuser) immer weiter verbreitet (eine Wohnung mit drei Zimmern und einer Küche kostet ca. 45 Mio. Yen).

---

<sup>1</sup> 100 Yen entsprechen heute ungefähr 1,43 DM.

#### **4. Die heutige Finanzkrise**

Der geschätzte Betrag für Immobilienanleihen liegt bei 100 Billionen Yen (?). Die Hälfte davon - 50 Bio. Yen - sind nur äußerst schwer zurückzahlbare sogenannte "dubiose Schuldforderungen". Die Ursache liegt darin, daß die Grundstücke als Anleiheicherung viel höher bewertet worden waren, als sie in der Realität gewesen sind. Die Kredite können daher meist als Blankokredite angesehen werden. Doch seltsamerweise ist bis heute in Japan keine einzige Bank bankrott gegangen. Viel eher befinden sich die Staatsfinanzen in einer bedrohlichen Lage, da die Summe der herausgegebenen Staatsanleihen den Betrag von 200 Bio. Yen überschritten hat. Dieser Betrag entspricht in etwa dem Dreifachen des jährlichen japanischen Staatshaushaltes, der bei 70 Bio. Yen liegt. Nur der zu zahlende Zins liegt schon bei 10 Bio. Yen im Jahr.

#### **5. Soziale Aufgaben zur Behebung des Bodenproblems**

Der enormen Bodenpreissteigerung lag ein Schwindelpreis ohne wirkliche Nachfrage zugrunde. Teilweise wurde die Steigerung auch durch falsche Einschätzungen verursacht. Als Folge davon wurden jedoch die Umwelt in den Städten und die Natur zerstört. Die Stadtzentren wurden durch Hochhausarchitektur geprägt, die Bevölkerung konnte dort nicht mehr leben und die verwirrende Stadtplanung schreitet weiterhin fort. Auch in der Umgebung der Städte verringerten sich die Anzahl der Grünflächen und Ackerböden in großen Maße. Das japanische Zivilrecht, das Ende des letzten Jahrhunderts den deutschen BGB-Entwurf zum Vorbild genommen hat, wird heute nicht nur von Juristen, sondern auch von anderen Wissenschaftlern - z.B. aus den Bereichen Wirtschaft, Stadt- oder Umweltplanung - hart kritisiert.