

zfsö

ZEITSCHRIFT FÜR SOZIALÖKONOMIE

- Gerhard Scherhorn **3** Das Finanzkapital zwischen Gier und Verantwortung
- Bernd Senf **14** Geldfluss, Realwirtschaft und Finanzmärkte aus der Sicht verschiedener Wirtschaftstheorien
- Helmut Creutz **23** Geldspritzen und Leitzinskorrekturen
- Andreas Rams **28** "Subprime"-Kreditkrise – finanz- und realwirtschaftliche Entwicklungen
- Eckhard Behrens **35** Die Notenbanken, die Kapitalmärkte und der Boden
- Fabian Thiel **45** Sharia-kompatibles Landmanagement für den Nahen und Mittleren Osten
- Oliver Arndt **53** Die Transformation des Bodenrechts auf den Malediven
- Gerhard Senft **58** Zum Verhältnis von Geschichte und Ökonomie
- 63** Bücher – Personalie – Veranstaltungen
- 75** 42. Mündener Gespräche

Sharia-kompatibles Landmanagement für den Nahen und Mittleren Osten

Fabian Thiel

1 Einleitung

Landmanagement ist in Deutschland ein in der Wissenschaft und Praxis bislang wenig gängiger Begriff. International indes ist dieser Terminus seit langem präsent. Wird Landmanagement vorrangig in Bezug auf bebaute Grundflächen (Grundstücke) bezogen, spricht man auch von „Immobilien“. Im Folgenden stehen Land- und Immobilienmanagement im Nahen und Mittleren Osten im Mittelpunkt der Ausführungen („islamic land management“). Gerade das immobilienbezogene Landmanagement der Golfstaaten entwickelt sich derzeit mit zum Teil atemberaubender Geschwindigkeit. Man denke nur an die zahllosen extravaganten Gewerbe- und Wohnungsneubauten, vor allem im Rahmen von „Baulandgewinnungsmaßnahmen“ im Meer. Insbesondere die in regelmäßigen Abständen verkündeten „Landmark-Deals“ – dies sind Bauprojekte mit großer Öffentlichkeitsbeteiligung – erleben seit Jahren einen regelrechten Boom, der nur durch die Bautätigkeit in Indien und China übertroffen wird.¹

Spiegelbildlich hierzu wächst auch der Urbanisierungsdruck im Nahen und Mittleren Osten, hervorgerufen durch die Landflucht der durchweg sehr jungen Bevölkerung. Nicht oder nicht hinreichend gelöste Umweltprobleme wie kontaminierte Böden, eine mangelhafte hygienische Wasserversorgung und das Fehlen von Verkehrsentwicklungskonzepten illustrieren, dass die städtische Landnutzung etwa in Ägypten, Jordanien oder Syrien weder sozial- noch naturverträglich vorstatten geht. Wie drängend stellt sich die „Landfrage“ in den arabischen Staaten und welche Strategien werden zu ihrer Beantwortung resp. Lösung verfolgt? In welchem Umfang beeinflusst die Sharia die Land-Eigentumsrechte? Welche Bedeutung kommt dem kontinuierlich wichtiger werdenden „Islamic Banking“ – d. h. den

zinslosen Bankgeschäften – bei der Finanzierung der Landnutzung zu?

2 Landmanagement unter der Ägide der Sharia

In islamischen Staaten spielt die Anwendung und Auslegung der Sharia durch verschiedene Rechtsschulen eine wichtige Rolle. Die Sharia ist der gottgegebene Teil des Verwaltungsrechts. Für die menschliche Rechtsschöpfung besteht in islamischen Staaten daher kein Platz. Der Gelehrte kann das von Gott gegebene Recht nur interpretieren, indes keine eigenen Rechtssätze ausarbeiten. Die Sharia befasst sich mit sämtlichen Belangen des Lebens eines Muslims.² Grundlagen der Sharia sind der Koran und die Sunna. Insbesondere regelt die Sharia die Ausübung und Erlangung des Landeigentums; sie betrifft also unmittelbar wirtschaftliche Entscheidungen und Aktivitäten.

Gott ist alleiniger und „eigentlicher“ Eigentümer aller Dinge, also auch des Grund und Bodens. Von diesem Grundsatz gibt es jedoch zahlreiche Ausnahmen. Gott ist – so die religiöse Auffassung – Eigentümer, die Menschen sind lediglich Besitzer des Landes. Eigentum und Besitz, der meist mit einer temporären Nutzung verknüpft ist, sind auch im islamischen Rechtssystem säuberlich voneinander zu trennen. Zunächst sind vier Arten von Landeigentum zu unterscheiden:

- Privateigentum
- Staatseigentum
- Stiftungseigentum (waqf-Eigentum) und
- Nutzungseigentum (ikta-Eigentum).

Sodann sind vier Landbesitzarten zu nennen:

- Rechtsanspruch auf Besitz
- rechtmäßiger Besitz
- tatsächlicher Besitz
- ursprünglicher Besitz.

Privateigentum ist zulässig, wenn es auf eigener Leistung beruht. Zahlreiche Rechtsschulen und Lehrmeinungen (z. B. die hanafitische, die malikitische, die shafiitische sowie die hanbalitische) beschäftigen sich mit der Auslegung dieses Rechtssatzes. Die Interpretation des „Eigentumsbegriffs“ ist für die Grundstücksnutzung und für Islam-adäquate Handels- und Bankgeschäfte von sehr wichtiger Bedeutung. Beispiel Banktransaktionen: Das Prinzip des Gemeinwohls ist bei sämtlichen Rechtsgeschäften, die das Vermögen des Einzelnen betreffen, einzuhalten. Wucher und Spekulation sind ergo nicht Sharia-kompatibel.³

Die Sharia verbietet es insbesondere, das eigene Vermögen mutwillig zu verschwenden (vgl. Sure 4, Vers 5), denn Gott hat nach der Sharia einen Anteil an dem Vermögen des Einzelnen. Auch die Gemeinschaft (arabisch: al-umma) partizipiert durch den Zehnten und durch die Grundsteuer an dem Grundvermögen der Menschen im öffentlichen Interesse (arabisch: istislah).⁴ Zwar ist ursprüngliches Eigentum (arabisch: al-mal = das Vermögen, Kapital, Eigentum) Gemeineigentum aller. Die Zuerkennung von Privateigentum ist jedoch erneut eine Frage der jeweiligen Auslegung der einschlägigen Koranverse. Eigentlich darf es wie erwähnt nach strenger Auslegung im islamischen Recht kein Privateigentum geben. Welcher Eigentumserwerb erlaubt ist und welcher nicht, interpretieren die islamischen Rechtsschulen freilich recht unterschiedlich.

Dalkusu unterscheidet zwischen unwiderrufbaren und widerrufbaren Eigentumsrechten. Eigentumsrechte sind dann zu widerrufen, wenn der Landeigentümer seinen Nutzungsverpflichtungen nicht nachkommt, d.h. wenn er die Flächen nicht vertrags- oder absprachegemäß bewirtschaftet. Lässt der Eigentümer sein Land brach liegen oder kultiviert er es nicht innerhalb einer Frist von drei Jahren, kann das Eigentum wieder eingezogen werden: „Wer Brachland kultiviert, dem gehört es, während derjenige, der das Land nur reserviert, sein Anrecht darauf nach drei Jahren verliert“. Die (Wieder-)Nutzung von Brachland interpretiert der Rechtsgelehrte Muhammad al-Mubarak als „Quelle von Gemeineigentum“. Obers-

ter Grundsatz der Eigentumsverwendung ist, dass durch den Gebrauch niemand zu Schaden kommen darf. Die Kultivierung des Bodens geschieht durch Bebauung, Bewaldung, Brunnenbohrung, Ebnung oder durch Entsteinerung.

Zu dem durch Verfassungs- und Verwaltungsrecht konkretisierten öffentlichen Bodenrecht tritt in den arabischen Staaten das Zivilrecht hinzu. Das Zivilrecht untersteht allerdings nicht der Sharia. Sachenrecht und Handelsrecht als Teil des Zivilrechts weisen ebenfalls einen Bezug zum Landmanagement auf. Die Zivilgesetzbücher zahlreicher islamischer Staaten wie Syrien und Libanon gehen im Wesentlichen auf französische Einflüsse zurück. Interessanterweise hat das türkische Zivilrecht das schweizerische Zivilgesetzbuch fast vollständig kopiert. Das ägyptische Zivilgesetzbuch übte außerdem einen großen sachen- und schuldrechtlichen Einfluss auf den islamischen Rechtskreis aus. Interessanterweise sind in Ägypten Zinsen auf Darlehen gemäß Art. 542 des Zivilgesetzbuches erlaubt.⁵ Das ägyptische Zivilgesetzbuch kennt außerdem

- die gemeinsame Mauer auf der Grenzlinie zweier Grundstücke gemäß Art. 814-818
- die Verpachtung von Land gegen einen Anteil an der Ernte gemäß Art. 619-627
- das Erbbaurecht für waqf-Land (Stiftungsland) für eine Laufzeit von maximal 60 Jahren gemäß Art. 999-1014 und
- das gesetzliche Vorkaufrecht an Immobilien gemäß Art. 935-948.

3 Landmanagement und Landeigentumsformen

Eine wichtige Eigentumsform ist im „islamic land management“ das Staatseigentum. Es entsteht durch Überführung herrenlosen Landes (Okkupation), durch Kauf von Privaten, durch Vererbung an den Staat im Falle von fehlenden Erben des Erblassers, dem das Land gehörte, und durch Übergang des Landes, das keinem Eigentümer mehr zugeordnet werden kann. Der Staat kann insbesondere Land für gemeinnützige Zwecke in die Form des Stiftungseigentums (waqf-Eigentum) überführen. Stifter können aber auch private Bürger sein.

Über den Umfang des waqf-Eigentums – im Verhältnis von Stifter zu den Begünstigten – existieren unterschiedliche Auffassungen der die Sharia interpretierenden Rechtsgelehrten, je nach Lehrmeinung. Diese Interpretationen differieren insbesondere in der Frage, ob die Stifter Eigentümer des gestifteten Landes sind bzw. bleiben und ob es überhaupt ein eigenständiges Stiftungseigentum in der Form einer juristischen Person geben kann, welches gemäß dem Stiftungszweck dem Allgemeinwohl zu dienen bestimmt ist.⁶

Das Nutzungseigentum (ikta-Eigentum) ist die wirtschaftlich bedeutendste Land-Eigentumsform in islamischen Staaten. Im osmanischen Reich fand sie erhebliche Verbreitung und wurde vorwiegend im landwirtschaftlichen Bereich im Rahmen von Lehensverhältnissen eingesetzt.⁷ Somit konnte ein Großteil des Landes ohne Übertragung und Schaffung von Eigentumsrechten – aber auch ohne Registrierung dieser Rechte – in Wert gesetzt werden. Der Staat behielt die Rechtsposition eines Alleineigentümers. Die ikta-Nutzer verfügen heute über ein abgestuftes Eigentum. Sie dürfen den Boden nicht vererben, (zinslos) beleihen oder verpachten. Die Dreijahresfrist für die bestimmungsgemäße Verwendung des Brachlandes gilt insbesondere für das Nutzungseigentum.⁸

Die Landnutzungsrechte sind zwar übertragbar⁹, allerdings können die Nutzer aus dem ikta-Eigentum keine persönlichen Eigentumsrechte geltend machen. Die Nutzer wirtschaften ohne die Eigentumsfreiheit an ihrem Land, also wie gesagt ohne ein registriertes Bodenrecht. Damit sind sie willkürlichen Eingriffen der staatlichen Planungsträger beispielsweise durch Zwangsumsiedlung, Vertreibung, Verlust der persönlichen Dinge sowie ihrer Produktionsmittel schutz- und vor allem regelmäßig entschädigungslos ausgeliefert.

Gemeinschaftliches Eigentum (arabisch: arazi i metruk) stellt das öffentliche Land dar, also Straßen oder Parkanlagen, aber auch landwirtschaftlich wertvolle Nutzflächen und Wasserstraßen. Das gemeinschaftliche Eigentum darf weder privatisiert noch verstaatlicht werden. Der Staat übernimmt die Funktion eines „Überwa-

chers“, auf dass das gemeinschaftliche Eigentum bestimmungsgemäß verwendet und nicht vergeudet werden möge. Die Sharia regelt die Einzelheiten der Bildung von Gemeinschaftseigentum. Nagel schildert dies an dem Beispiel der Eroberung des Irak: Im Irak wurde die Vergabe des Landes in Privateigentum durch den Kalifen Umar b. al-Hattab verhindert. Stattdessen wurde das Land in das Eigentum des Staates überführt und die Bauern, die es bestellten, wurden mit einer Kopfsteuer und mit Abgaben wie dem Zehnten belegt. Die Andersgläubigen wiederum hatten eine Grundsteuer zu entrichten.¹⁰

Das Landmanagement im Iran ist auch heute noch in erheblichem Maße von den während der Islamischen Revolution zwischen 1959-1964 im Land stattgefundenen Verstaatlichungen des Energiesektors, der Industrieunternehmen, der Dienstleistungsbetriebe und vor allem des Bankensystems geprägt. Die nach 1959 durchgeführte Landreform stand und steht bis heute noch deshalb in der Kritik, weil sie ohne bzw. ohne eine „faire“ Entschädigung der enteigneten früheren Eigentümer projiziert wurde. Es entstand durch die Reform kleinstteilig fragmentiertes, parzelliertes Farmeigentum. Gegenwärtig ist in der landpolitischen Fachliteratur strittig, ob die neuen Eigentümer ihr Land rechtmäßig erworben haben und ob sie es überhaupt Sharia-adäquat bewirtschaften. Hier sind Parallelen zwischen der iranischen Landreform und derjenigen in Namibia und Südafrika auszumachen, bei denen es zwar weniger um die Art der als religiös richtig erachteten Bodennutzung geht, aber sehr wohl um die Gewährleistung rechtssicherer Nutzungskonditionen sowie um die Höhe der Kompensation bei allfälligen Enteignungen.¹¹

Allerdings fehlen im Iran die gesetzlichen Möglichkeiten, um die „Neufarmer“ zu zwingen, von sich aus eine Entschädigung an die früheren Eigentümer zu bezahlen. Dieser Rechtsmangel ist bis heute nicht behoben: „Needless to say, thirteen years later, no ‘compensation’ had been received, and none was expected. In effect, what the shah began was completed under Ayatollah Khomeini. The little land that had remained was confiscated (...). In Iran, the more things changed, the more they stayed the same.“¹²

Landreformen, die vornehmlich auf die Distribution von landwirtschaftlich genutzten Flächen abzielten und nach dem 2. Weltkrieg durchgeführt wurden, sind auch in Syrien und Ägypten zu beobachten. In Ägypten erfolgte die Landreform allerdings unter Zahlung einer Entschädigung.¹³ Diese Reform bedeutete schlicht eine Revolution, war sie doch gegen die königliche Familie und gegen wohlhabende Landeigentümer gerichtet. Doch war sie nicht in der Lage, sämtliche sozialen Probleme zu lösen. Die neuen Eigentümer und Besitzer („beneficiaries“) erhielten nach der Zuteilung nicht das volle Eigentum, sondern nur den Besitz. Insbesondere durften sie das Land nicht verkaufen oder beleihen: „They were neither owners, tenants, nor rural labourers. They were the reform beneficiaries – recipients of land under the reform law and as such subjected to its controls.“¹⁴

Die Wirtschaftslehre des Islam stehe irgendwo zwischen Kapitalismus und Sozialismus.¹⁵ So besteht in Ägypten oder auch in Israel eine lange Tradition der Errichtung von Genossenschaften, aufbauend auf dem Gedankengut von Raiffeisen oder von Gemeinschaftssiedlungen, basierend auf den Überlegungen von Oppenheimer.¹⁶ Gleichwohl darf nicht verkannt werden, dass trotz einer auf das Allgemeinwohl gerichteten islamischen Wirtschaftsverfassung Probleme wie Industrialisierung, Urbanisierung, Landflucht und Arbeitslosigkeit in den gängigen arabischen Wirtschaftslehren weitgehend ausgeklammert werden.¹⁷

Grundstücke sind Vermögenswerte. Ein „Vermögenswert“ liegt gemäß der Sharia vor, wenn zwei Bedingungen erfüllt sind: Man muss erstens aus dem Gut einen Nutzen ziehen können. Zweitens muss dieser Nutzen gemäß dem göttlichen Gesetz statthaft (erlaubt) sein. Brach liegendes Land kann sehr wohl nach den Grundsätzen der römischen „occupatio“ in Besitz genommen werden. Dies stützt sich auf die Grundsätze der „Nutzbarmachung des brach liegenden Landes und der Inbesitznahme shariaristisch erlaubter Dinge“. Der Inbesitznahme unbebauten Landes liegt eine Investition von Arbeit zur Nutzbarmachung zu Grunde, denn das Bauwerk muss errichtet, das Grundstück muss eingefriedet werden.

Im islamischen Recht gilt jedoch auch, dass öffentliche Straßen, Plätze und Märkte nicht in privates Eigentum übergehen können. Die Sharia kennt mithin auch gänzlich andere Regelungen der Aneignung von Dingen als die römische occupatio. Ländereien, die in Wert gesetzt werden, können durch einen Herrscher als Dienstlehen vergeben werden. Dies gilt nicht für Güter, die ohne eigene Leistung aneignungsfähig sind. Das Landrecht ist in der Sharia also stets gemeinschaftsbezogen. Der nicht auf eigener Leistung, sondern auf Wucher und Spekulation beruhende Landerwerb ist verwerflich und unredlich (vgl. Sure 8, Vers 41).¹⁸ Die Interpretation des Korans ist freilich auch an dieser Stelle nicht eindeutig. Einig sind sich die Rechtsgelehrten allein darin, dass brach liegendes Land urbar (nutzbar) gemacht werden darf. Jedem Muslim ist es gestattet, das islamische Territorium, auf dem er lebt „unter den Pflug zu nehmen“, um Wohlstandsverluste durch brach liegendes, gleichsam unproduktives Land zu verhindern. „Wer ein Land urbar macht, das niemandem gehört, hat ein Vorrecht daran.“¹⁹

Es bedarf jedoch der Einwilligung des örtlichen Oberhauptes, ob ein Stück Land, das sich in der Nähe von Siedlungen befindet oder das begehrt ist, durch einen „Schutzgenossen“ genutzt werden darf. Einige Sharia-Gelehrten widersprechen diesem Grundsatz.²⁰ Der Streit dreht sich um folgende Frage: Kann Land, das schon einmal vorgegenutzt war, erneut in Besitz genommen werden, wenn der frühere Nutzer (Besitzer) umgekommen ist oder wenn das Land seit längerer Zeit brach liegt? Diese Beispiele der eigentums- und landrechtlichen Seite der Brachlandrevitalisierung in islamischen Staaten machen deutlich, dass die Sharia in hohem Maße interpretationsfähig und auslegungsbedürftig ist.

Neben den eigentumsrechtlichen Problemen und Auslegungsschwierigkeiten der für das Landmanagement einschlägigen Koranverse stellen sich in fast allen arabischen Staaten stadtentwicklungs- und umweltpolitische Fehlentwicklungen dar. Die jeweiligen Regierungen versuchen auf ganz unterschiedliche Weise, Strategien gegen die Landflucht, gegen die Suburbanisierung sowie für einen Freiraumerhalt zu ent-

wickeln. Die derzeitigen Herausforderungen sind im Wesentlichen:

- schnelle und unkontrollierte Urbanisierung,
- ineffiziente Versorgung mit Infrastruktur und Dienstleistungen,
- Verlust von Ackerland durch Stadterweiterungen,
- Sanierung alter Stadtviertel sowie Nachverdichtung und damit zwangsläufig Verlust historisch wertvoller Bausubstanz.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft befindet sich in den arabischen Staaten überwiegend in öffentlicher Hand oder agiert zumindest mit einer Beteiligung öffentlicher Planungsträger bei gemeinsamen Bau- und Infrastrukturvorhaben mit Privaten oder dem Ausland, oftmals in Form von Joint Ventures. Islamische Länder bevorzugen überdies zunehmend die Gründung von Gemeinschaftsunternehmen mit Firmen aus westlichen Industriestaaten, um Kapital und Know-how zu generieren.²¹

Länderbeispiel Saudi-Arabien: Dieses Land ist gekennzeichnet durch das Nebeneinander unterschiedlichster Eigentumsformen. Während „strategisch“ wichtige Industrien wie Erdölunternehmen in staatlichem Eigentum stehen, gibt es beispielsweise Medienunternehmen in Privateigentum. Sämtliche Gesetzesvorschriften, die auf die Vorgänge des Wirtschafts-, Finanz- und Alltagslebens rekurrieren, werden durch die islamischen Rechtsgelehrten auf ihre Vereinbarkeit mit der Sharia hin untersucht, bevor sie als „königliches Dekret“ wirksam werden und folgerichtig Rechtskraft erlangen. Das königliche Herrscherhaus wendet die Sharia konsequent bis in die Einzelheiten an. Allerdings existieren zahllose Ausnahmen und Interpretationsspielräume innerhalb der Sharia, was die Rechtssicherheit erschwert.²²

Die gesamte Wirtschaft Saudi-Arabiens ist stark durch das königliche Herrscherhaus geprägt, mit einer Koexistenz zwischen Königshaus und höchster Geistlichkeit in einem fast symbiotischen Verhältnis. Die Bevölkerung wächst derzeit ungebremst: Lebten 1970 lediglich 25% der Saudis in Städten, waren es im Jahr 2000 schon 85%. Das städtische Wachstum liegt damit doppelt so hoch wie in allen anderen arabischen Ländern.²³ 40% der Erdöleinnahmen stehen dem Königshaus direkt

zur Verfügung. Der König befindet sich gleichsam an der Spitze einer Lehenpyramide, die jeden einbindet und Privilegien verschafft.²⁴

Weitere Länderbeispiele belegen, dass ein Zusammenhang zwischen dem jeweiligen staatlichen Planungssystem und den stadt- und regionalplanerischen Strategien hergestellt werden kann. Ägypten, Jordanien und Syrien sind durch eine staatliche Zentralplanung gekennzeichnet. Für die Stadt- und Regionalplanung, für das Bodenrecht sowie für die Erteilung von Nutzungen sind öffentliche Institutionen verantwortlich. Die Rolle des privaten Sektors ist es, den Wohnungs-(neu)bau mit zinslosen Krediten oder durch Spareinlagen zu finanzieren.²⁵

Ägypten erklärte den Bau zusätzlicher Städte zur Hauptaufgabe der Raumplanung. Neue Städte wurden vornehmlich in der Wüste geplant, um die Bevölkerung zu verteilen und um die Inanspruchnahme von Ackerflächen durch Siedlungsbau zu minimieren. In Ägypten gibt es die Besonderheit, dass 94% der Bevölkerung auf Grund der geomorphologischen Bedingungen auf nur 4% des Staatsterritoriums siedeln. Die Urbanisierung nimmt aktuell dramatisch zu, analog zum Bevölkerungswachstum. 65% der Ägypter sind jünger als 30 Jahre alt. Etwa die Hälfte der 13 bis 15 Millionen Ägypter lebt im Agglomerationsraum Kairo in „informellen“ Siedlungen, für die keine ausreichenden Infrastruktur- und Stadtplanungen vorgenommen worden sind. 27.000 Hektar Kulturland gehen durch die Urbanisierung jährlich verloren. Landgewinnungsprojekte und die Errichtung von urban wirkenden Agglomerationen inmitten der Wüste haben dem baulich bedingten Verlust von Naturressourcen bislang nicht abhelfen können.²⁶

Stadtgebiete von Kairo in der Nähe von Industrieansiedlungen sind zudem mit Schwermetallen hoch belastet und damit praktisch unbewohnbar geworden.²⁷ In Oberägypten kam es zur Vertreibung von ehemaligen Pächtern, die mit ihren Familien das Land bewirtschafteten. Auch hier stellt sich ein analoges landpolitisches Problem wie in den Staaten des südlichen Afrikas. Die „unsicheren“, nicht über Kataster und/oder Grundbücher abgesicherten Landnutzungsrechte bedeuten eine große Gefahr insbesondere für die in

informellen Siedlungen lebenden Menschen. Die langfristigen sozialen Verwerfungen dieser Pachtrechtsreform in Ägypten sind derzeit nicht absehbar. Sehr wohl kann indes konstatiert werden, dass die zum Ausgleich der Vertreibung versprochenen Ausgleichsmaßnahmen – die Bereitstellung von Wohnraum zur Miete oder von (weniger fruchtbarem oder gar gänzlich unfruchtbarem) Neuland – auf Grund begrenzter Ressourcen nicht verwirklicht werden können. „Weniger Staat – mehr Markt“, so lautet die sozioökonomische ägyptische Gegenwart. Die wohlhabenden Ägypter siedeln sich vermehrt in „gated communities“ auf privatem Grund an, um sich von dem Elend der Massen um sie herum abzuschirmen.

20% bis 50% der ägyptischen Bevölkerung leben an oder unter der Armutsgrenze. Diese Schätzung bewegt sich in Abhängigkeit von Armutsschwelle und zu Grunde gelegter Methodik. Die „neuen Reichen“ werden mit Spekulationen und hemmungsloser Bereicherung in Verbindung gebracht und erwecken durch ihre Abkehr vom traditionellen Verhältnis der Privilegierten zu den unteren Schichten (paternalistische Wohltätigkeit) und durch ihre Gleichgültigkeit gegenüber den allgemeinen gesellschaftlichen Bedingungen Unmut.²⁸

Die vorherrschende Situation ist in den arabischen Staaten die, dass der Urbanisierungsprozess in den Metropolen zu Lasten der kleineren Städte und vor allem der ländlichen Regionen geht. Es existiert eine erhebliche Knappheit an Wohnraum, der die Regierungen beispielsweise von Ägypten, Jordanien, Syrien und der Vereinigten Arabischen Emirate (VAE) mit unterschiedlichen Maßnahmen begegnen. Das Beispiel der Stadt „Al Ain“ in den VAE belegt eine Autozentrierte Stadt- und Verkehrsplanung, die auf einen hohen Flächenverbrauch und auf eine entdichtete Bauweise setzt und die ökologische Belange weitestgehend hinten anstellt.²⁹

4 Landmanagement und „Islamic Banking“

Steuern oder auch das Zinsverbot (arabisch: riba-Verbot) des „Islamic Banking“ regeln den Eigentumsgebrauch und die staatliche Wirtschafts-

verfassung zum Wohl der Allgemeinheit. Das Kernkonzept des Islamic Banking beruht somit auf zinslosen Bankgeschäften. Die Annahme, dass Geld ein Gebrauchsgut darstellt, ist im Islam nicht zulässig.³⁰ In neuerer Zeit entstehen an den Finanzmärkten arabischer Staaten vielfältige Investmentgesellschaften innerhalb des Islamic Banking, mit einer Vielzahl von Sharia-kompatiblen Finanzprodukten (zinslose Banktechniken) wie beispielsweise

- Erfolgsbeteiligungsfinanzierungen
- Abschlagsfinanzierungen
- zinslose Wertpapiere sowie
- Infrastrukturfinanzierungen.

Das Länderbeispiel Dubai zeigt, dass Investitionen in Immobilien im Bereich von „Private Banking“ sehr wohl Sharia-konform ausgestaltet sein können. Die „Dubai International Financial Center Authority“ hat als staatliche Institution die Aufgabe, den Finanzplatz Dubai aufzubauen und Verzeichnisse über die Anlagegüter – etwa Grundstücke – zu erstellen. Die Behörde hat damit gleichzeitig gesetzgeberische Funktionen vor allem hinsichtlich des Kaufes, Verkaufes und der Projektfinanzierung für Grundstücke und Liegenschaften inne und übernimmt zugleich Katasteraufgaben. Partnerschaften mit ausländischen Bauunternehmen oder Joint Ventures belegen, dass ausländische Investitionen am Finanzplatz Dubai sehr willkommen sind³¹ und vorrangig zur Infrastruktur- und Baufinanzierung beitragen sollen.³²

Das Länderbeispiel Iran belegt zudem, dass die dort im Jahr 1998 zur Finanzierung von Infrastrukturvorhaben initiierten Government Participation Papers (GPP) vorsehen, dass Käufer während der fünfjährigen Laufzeit eines GPP entsprechend temporäres Teileigentum an den mit der Einlage finanzierten Infrastrukturbauvorhaben erlangen. Das Teileigentum wird allerdings nicht an dem Projekt selbst, sondern an einem zugehörigen Projektpool eingeräumt. GPP sind somit Wertpapiere mit im voraus fixierten Erträgen, die mit festverzinslichen Wertpapieren mit einmaliger Zinszahlung bei Fälligkeit vergleichbar sind.³³ Im Iran dominieren – als Resultat umfassender Verstaatlichungen nach 1959 – staatliche Geschäftsbanken und vier Spezialbanken, darunter für den Wohnungsbau. Diese

Privatbanken sind (bislang) allerdings nur in Marktnischen aktiv und können keine echte Konkurrenz zum staatlichen Bankensystem sein.³⁴ Konsequenterweise wurde nur in Pakistan, im Sudan, Iran und in Malaysia ein umfassendes, diversifiziertes islamisches Bankensystem implementiert, welches zunächst das Zinsverbot (riba-Verbot) bei sämtlichen Bankdienstleistungen und Kapitalmarktinstrumenten sowie auch im Interbankenmarkt durchzusetzen versucht.

In der kapitalmarktpolitischen Neuzeit und auf der Suche nach Gewinn bringenden Finanzanlagen ist außerdem das Auftreten von REITs (Real Estate Investment Trusts), von Hedge- und anderen Immobilienfonds sowie von (zinslosen) Kreditderivaten in arabischen Staaten zu erwarten bzw. sind derartige Finanzprodukte am Markt schon platziert. Immobilienanlagen erfreuen sich nicht nur bei arabischen (institutionellen) Investoren zunehmender Beliebtheit. Interessanterweise ist der Immobilienanteil am Gesamtportfolio bei muslimischen Investoren signifikant höher als bei anderen Anlegern, unabhängig davon, ob der Bestand Sharia-kompatibel verwaltet wird oder nicht.³⁵

Immobilienprojektfinanzierungen nehmen ferner eine überragende Rolle insbesondere bei privaten Haushalten ein. Abzahlungsverträge, Leasingvereinbarungen sowie spezielle innovative Finanzprodukte wie das „Declining“ respektive „Diminishing Musharakah“-Finanzierungsverfahren (Miteigentum der Bank) sind Beispiele für neuartige, intelligente Sharia-konforme zinslose Transaktionen, denen ein erhebliches Wachstumspotenzial bescheinigt wird. Musharakah bedeutet übersetzt „Partnerschaft“. Die islamische Bank stellt ihrem Kunden (zinsloses) Eigenkapital zur Verfügung. Wichtig ist, dass Bank und Kunde gleichermaßen einen Beitrag zur Projektfinanzierung erbringen. So haben der Kunde 20% und die Bank 80 % der Kosten für eine vom Kunden ins Auge gefasste Immobilie in ein Joint Venture (= Musharakah) einzuspeisen.

Das Modell dieses stetig populärer werdenden Diminishing Musharakah beruht auf der Übernahme des Eigentums zunächst durch die Bank sowie auf der anschließenden Eigentumsübertragung an den Kunden. Die finanzierende Bank

erhält die Stellung eines Vermieters. Die (in der nicht-islamischen Welt normalerweise üblichen) Zinsen für den Immobilienfinanzierungskredit werden durch Tilgungszahlungen des Kreditnehmers substituiert, wobei der Kunde Miete an die Bank zahlt. Die Ratenzahlungen verringern sich Schritt für Schritt und erreichen mit der Reduzierung der entsprechenden Anteile am Musharakah-Joint Venture schließlich Null.³⁶

5 Zusammenfassung

Die Eigentumsordnung des Islam beruht ganz maßgeblich auf dem Grundgedanken der Allgemeinwohlverpflichtung bei der Nutzung der Umweltressource Boden. Ikta- und Waqf-Land wird in Wert gesetzt, ohne dass es hierfür der Generierung privater Eigentumsrechte bedarf. Das Zinsverbot, welches dem islamischen Bankwesen inhärent ist, vermag der Landspekulationstendenz in gewissem Rahmen entgegen zu wirken. Dennoch sind Immobilienmärkte und der (islamisch geprägte, d. h. auf dem Zinsverbot basierende) Finanz- und Bankensektor analog zu den (Bauland-)Märkten der übrigen Welt zunehmend miteinander verflochten.

Eine wichtige landpolitische Aufgabe der Zukunft wird die ausreichende Bereitstellung von Siedlungsland und die naturverträgliche Bewirtschaftung von Agrarland sein, um das enorme Bevölkerungswachstum bewältigen zu können. Eigentumsrechtlich besehen spielt das vollständige, zeitlich unbefristete, vererbliche und (zinslos) beleihbare private Landeigentum in arabischen Staaten nicht die entscheidende Rolle. Essenziell ist indes die Verknüpfung von flexiblen, rechtssicheren Nutzungsrechten für Bau- und Agrarland, die eingebunden werden müssen in eine Ressourcen schonende Stadt- und Verkehrsentwicklung.

Anmerkungen

- 1 Gassner/Wackerbeck, Islamic Finance. Islam-gerechte Finanzanlagen und Finanzierungen, 2007, S. 139.
- 2 Altundag/Haldi, Handbuch Islamic Banking, 2. Auflage, 2005, S. 35.
- 3 The Encyclopaedia of Islam, Vol. VIII, 1995, S. 491.
- 4 Nagel, Das islamische Recht, 2001, S. 346 f.

- 5 Ebert, Tendenzen der Rechtsentwicklung. In: Ende/Steinbach (Hrsg.), *Der Islam in der Gegenwart*, 2005, S. 199 ff., S. 224 ff.
- 6 Zuhayli, Enzyklopädie der Islamischen Rechtswissenschaft, Übersetzung aus dem Arabischen, Band 10, S. 243 ff.
- 7 Akgündüz, Osmanische Gesetze und deren juristische Analysen, Band 1, 1990, S. 142.
- 8 Dalkusu, Grundlagen des zinslosen Wirtschaftens: Eigentum, Geld, Riba und Unternehmungsformen nach den Lehren des Islam, 1999, S. 69 ff.
- 9 Dalkusu, Grundlagen des zinslosen Wirtschaftens: Eigentum, Geld, Riba und Unternehmungsformen nach den Lehren des Islam, 1999, S. 78.
- 10 Nagel, *Das islamische Recht*, 2001, S. 321.
- 11 Thiel, "Feeding a growing appetite for land" – Landpolitik in Afrika. In: *Zeitschrift für Sozialökonomie*, Heft 153/2007, S. 3-16.
- 12 Majd, Resistance to the Shah. Landowners and Ulama in Iran, 2000, S. 351.
- 13 Higher Committee of National Land Value Estimation.
- 14 Assem el-Dessoki, Land Tenure Policy in Egypt, 1952-1969, S. 446. In: Khalidi (ed.), *Land tenure and social transformation in the middle east*, 1984, S. 437-448.
- 15 Reissner, Die innerislamische Diskussion zur modernen Wirtschafts- und Sozialordnung. In: Ende/Steinbach (Hrsg.), *Der Islam in der Gegenwart*, 2005, S. 153, S. 157 f.
- 16 Vogt, Bodeneigentum, Siedlung und sozio-ökonomische Entwicklung in Palästina/Israel (Teil I). In: *Zeitschrift für Sozialökonomie*, Heft 112/1997, S. 22 ff., S. 27 f.
- 17 Reissner, Die innerislamische Diskussion zur modernen Wirtschafts- und Sozialordnung. In: Ende/Steinbach (Hrsg.), *Der Islam in der Gegenwart*, 2005, S. 151 ff., S. 161.
- 18 Nagel, *Das islamische Recht*, 2001, S. 169 f.
- 19 Hadis (=Überlieferung von Taten und Zitaten des Propheten), in: *Sahih Al-Buharyy*, Hadis-Nr. 2335, S. 296.
- 20 Dazu Nagel, *Das islamische Recht*, 2001, S. 287 f.
- 21 Ebert, Tendenzen der Rechtsentwicklung. In: Ende/Steinbach (Hrsg.), *Der Islam in der Gegenwart*, 2005, S. 228.
- 22 Fürtig, Stabilitätsanalyse Saudi-Arabien. In: Faath (Hrsg.), *Stabilitätsprobleme zentraler Staaten: Ägypten, Algerien, Saudi-Arabien, Iran, Pakistan und die regionalen Auswirkungen*. Deutsches Orient-Institut Hamburg, Band 67/2003, S. 207 f.
- 23 *Le Monde Diplomatique*, April 2000.
- 24 Fürtig, Stabilitätsanalyse Saudi-Arabien. In: Faath (Hrsg.), *Stabilitätsprobleme zentraler Staaten: Ägypten, Algerien, Saudi-Arabien, Iran, Pakistan und die regionalen Auswirkungen*. Deutsches Orient-Institut Hamburg, Band 67/2003, S. 199 ff., S. 246.
- 25 Salman, Concepts and spatial strategies with reference to land use and housing towards a sustainable city development, 2000, S. 224, S. 226 f.
- 26 Knaupe/Wurzel, *Aufbruch in der Wüste. Die Neuen Städte in Ägypten*, 1995, S. 1 ff.
- 27 Hopkins/Westergaard, *Directions of change in rural Egypt*, 1998, S. 4.
- 28 Wurzel, *Länderanalyse Ägypten*. In: Faath (Hrsg.), *Stabilitätsprobleme zentraler Staaten: Ägypten, Algerien, Saudi-Arabien, Iran, Pakistan und die regionalen Auswirkungen*. Deutsches Orient-Institut Hamburg, Band 67/2003, S. 120 ff., S. 143.
- 29 Hadjiri, An analysis of the spatial structure of a new desert town: Al Ain, United Arab Emirates. In: *Urban Design International*, 11 (2006), pp. 3-19.
- 30 Altundag/Haldi, *Handbuch Islamic Banking*, 2. Aufl., 2005, S. 26.
- 31 Government of Dubai, Department of Tourism and Commerce Marketing, 2003.
- 32 Altundag/Haldi, *Handbuch Islamic Banking*, 2005, S. 85 ff.
- 33 Nienhaus, *Islamische Ökonomik in der Praxis: Zinslose Finanzwirtschaft*. In: Ende/Steinbach (Hrsg.), *Der Islam in der Gegenwart*, 2005, S. 184 f.
- 34 Nienhaus, *Islamische Ökonomik in der Praxis: Zinslose Finanzwirtschaft*. In: Ende/Steinbach (Hrsg.), *Der Islam in der Gegenwart*, 2005, S. 163-198.
- 35 Gassner/Wackerbeck, *Islamic Finance. Islam-gerechte Finanzanlagen und Finanzierungen*, 2007, S. 139.

Gleiche Teilhabe an der Erde für alle Menschen

„Mein Vater bestand darauf, dass kein Mensch irgendeinen Teil der Erde besitze. Niemand könne etwas verkaufen, das ihm nicht gehöre. ... Der weiße Mann hat kein Recht, hierher zu kommen und uns unser Land zu nehmen. ... Wir waren damit zufrieden, alles so zu lassen, wie es der Große Geist erschaffen hat. Sie waren es nicht und veränderten sogar die Flüsse und die Berge, wenn sie ihnen nicht gefielen. ...“

Behandelt alle Menschen gleich. Gebt allen das gleiche Gesetz. Gebt allen die gleiche Chance zu leben und zu wachsen. Alle Menschen wurden von demselben Großen Geist erschaffen. Sie sind alle Brüder. Die Erde ist die Mutter aller Menschen und alle Menschen auf der Erde sollen gleiche Rechte haben. ... Wir werden gleich sein – Brüder eines Vaters und einer Mutter, die unter einem Himmel leben und unter einer Regierung für alle. ... Diese Zeit erwarten die Indianer und hoffen, dass sie kommt.“

Auszüge aus einer Rede des Häuptlings Joseph aus Oregon an den amerikanischen Präsidenten (Originaltitel: „An Indian's View of Indian Affairs“ (1879), in: *Die Rede des Häuptlings Seattle*. Köln 2007, S. 36, 39, 45 und 74-75.