

Kitzmann, Robert

Book Part — Published Version

Die japanische Land- und Immobilienspekulationsblase der 1980er Jahre und ihre Auswirkungen auf die Stadtentwicklung Tokios

Suggested Citation: Kitzmann, Robert (2014) : Die japanische Land- und Immobilienspekulationsblase der 1980er Jahre und ihre Auswirkungen auf die Stadtentwicklung Tokios, In: Kasagami, Takashi Vacher, Charles Kulke, Elmar Suwala, Lech (Ed.): Japan - Bericht zur Hauptexkursion 2013, Geographisches Institut, Humboldt Universität zu Berlin, Berlin, pp. 223-238, <https://www.geographie.hu-berlin.de/de/institut/publikationsreihen/arbeitsberichte/download/arbeitsbericht-hex-japan-2013.pdf>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/227091>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

Sonderbeitrag

Die japanische Land- und Immobilienspekulationsblase der 1980er Jahre und ihre Auswirkungen auf die Stadtentwicklung Tokios

ROBERT KITZMANN / キッツマン, ロベルト



Abb. 1: Stadtzentrum von Tokio (KITZMANN 2013)

Einleitung

Die aktuelle Finanzkrise, welche seit 2007 die Weltwirtschaft nachhaltig belastet, fand ihren Ursprung in erster Linie nicht – wie aus der anschließenden medialen und politischen Debatte zu entnehmen – in einem unkontrollierbaren, nach Profiten sterbenden sowie aus den Fugen geratenen Finanzsystem, sondern aus dem schlichten Fehlverhalten US-amerikanischer Hypothekenbanken, welche auf einer Welle jahrelang steigender Immobilienwerte auf den heimischen Märkten massenhaft „exotische“ Finanzprodukte kreierten, um Eigenheimkäufe auch Bevölkerungsschichten mit nur mangelhafter oder nicht vorhandener Kreditwürdigkeit zu ermöglichen. Kontrollmechanismen nach kreditwirtschaftlichen Kriterien wurden vernachlässigt oder teilweise komplett außer Kraft gesetzt. Als ab Herbst 2006 in einigen regionalen Immobilienmärkten erste Kredite nicht mehr bedient werden konnten, begann eine Immobilienkrise, welche ab Sommer 2007 die gesamten Vereinigten Staaten erfasste und Zwangsversteigerungen in kaum vorstellbarem Ausmaß nach sich zog. Die Verbriefung der Kredite, deren globaler Weiterverkauf und die Einführung diverser Finanzprodukte, welche auf

den Forderungen dieser Kredite beruhten, sorgten ab 2007 dafür, dass sich ein nationaler Immobiliencrash zu einer Finanzkrise globalen Ausmaßes ausweitete.

So weitreichend die Folgen dieser Immobilienkrise sowohl für die betroffenen Hausbesitzer als auch für die globale Wirtschaft auch waren, blieb das Ausmaß, insbesondere im zeitlichen Maßstab, recht überschaubar. Sowohl der US-amerikanische Leitindex *Dow Jones* als auch der *Deutsche Aktien Index* haben mittlerweile – sechs Jahre nach dem Ausbruch der Krise – ihren Vorkrisenstand bei weitem übertroffen.

Viel weitreichender waren dagegen die Konsequenzen des Anfang der 1990er Jahre in Japan einsetzenden Crashes, welcher das Land in eine jahrelange Rezession stürzte. Bis heute konnte sich Japan – auch durch Folgekrisen in seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gebremst – nicht von den Folgen dieser Krise erholen. Der japanische Aktienindex Nikkei225 befindet sich derzeit auf einem Stand von ca. 14.580 Punkten (Stand 12.11.2013; FINANZEN.NET 2013) – nicht einmal 40% des Höchststandes vom Dezember 1989. Da Immobilienkrisen in ihrem Ausmaß eine Folge der zuvor stattfindenden Immobilienblasen darstellen, muss eine Auseinandersetzung insbesondere jene Entwicklungen einschließen, welche im Vorfeld jener Krisen zu ungebremsen Preissteigerungen von Land und Immobilien führten und welche nicht wie üblich im Einklang mit einem allgemeinen Wirtschaftswachstum stattfanden, sondern sich von dieser Entwicklung lösten und somit auf die Entwicklung von spekulativen Blasen hinwiesen (NOGUCHI 1994). CASE/SHILLER definieren vor diesem Hintergrund spekulative Immobilienblasen als Situationen “(...) in which public expectations of future price increases cause prices to be temporarily elevated” (CASE/SHILLER 2003, S. 299). In Japan setzte eine solche Entwicklung in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre ein. Während Immobilienpreise in den USA von 1998 bis 2005 beispielsweise in Boston um 83% und in Los Angeles um 123% stiegen (WEATON/NECHAYEV 2008), stiegen die Landpreise in nur einem Jahr von 1986 bis 1987 in Tokio um 79%, in Osaka um 60%, in Kyoto um 56% und in Nagoya um 53% (HAYAKAWA/HIRAYAMA 1991). Hierin zeigt sich der wesentlichste Unterschied zwischen der jüngsten Situation in den Vereinigten Staaten und der Entwicklung Ende der 1980er in Japan: während sich die Immobilienblase der U.S.A. vor allem durch die Entwicklung im Einfamilienhaussegment auszeichnete, entwickelte sich in Japan eine Landpreisblase, bei der in erster Linie nicht die Immobilienpreise, sondern der Preis für Landflächen stieg. Die Immobilienpreise entwickelten sich dann als Folge gestiegener Landpreise. 1989 war die gesamte Landfläche Japans viermal so viel wert wie die Landfläche der USA – bei nur einem Sechszwanzigstel der Gesamtfläche (WERNER 1994). ASAKO bewertete diesen hyperinflationären Anstieg der Bodenpreise sogar als zu groß, um diese Situation noch als Blase bezeichnen zu können (ASAKO 1991).

Neben ökonomischen Effekten hatten diese Entwicklungen auch weitreichende Konsequenzen für die Struktur japanischer Großstädte, insbesondere für die Hauptstadt Tokio, deren heutiges Erscheinungsbild und deren Funktionalität als Metropole weltwirtschaftlicher Aktivitäten auf diese nicht einmal eine Dekade andauernde Entwicklungsphase zurückgeht. So kritisch die Folgen dieser Spekulationsblase sowie deren Platzen in vielfältiger Hinsicht zu bewerten sind, so bedeutend waren sie für die Entwicklung Tokios von einer nationalen Primatstadt hin zu einem Wirtschafts- und Finanzzentrum globalen Ausmaßes.

Im Folgenden werden zum einen die Hintergründe dieser Land- und Immobilienpreisblase dargelegt, die sich als Konsequenz einer Vielzahl sehr vielschichtiger Entwicklungen und Entscheidungen ergaben und nur in Kombination zu dieser historisch einmaligen Situation führten, zum anderen sollen die Auswirkungen dieser Spekulationsblase auf die Stadtstruktur sowie den Funktionswandel der japanischen Hauptstadt diskutiert werden.

Hintergründe der japanischen Spekulationsblase

Die japanische Immobilienblase ab Mitte der 1980er Jahre kann in ihrer Entstehung auf drei wesentliche Faktoren zurückgeführt werden: Erstens führten wesentliche Veränderungen in der internen Wirtschaftsstruktur des Landes ab Mitte der 1970er zu drastischen Strategiewechseln hinsichtlich der Investitionstätigkeiten großer Unternehmen, zweitens wurde ab 1982 durch das Prinzip des *minkatsu* die Anregung privatwirtschaftlicher Eigeninitiativen in der Stadtentwicklung vorangetrieben. Drittens sorgte die voranschreitende Integration Japans in globale (finanz)wirtschaftliche Aktivitäten, welche sich vor allem in einer enormen Exportsteigerung und weitreichenden Internationalisierung japanischen Kapitals (Direktinvestitionen) ausdrückte, dafür, dass die japanische Regierung zunehmend unter internationalen Druck geriet ihr Finanzsystem zu deregulieren sowie ihren Binnenmarkt zu beleben. Im Folgenden sollen alle drei Entwicklungen gesondert besprochen und ihr Beitrag – sowohl im Einzelnen als auch in Kombination – zum Entstehen der Spekulationsblase sowie zur damit einhergehenden Restrukturierung Tokios verdeutlicht werden.

Veränderung der japanischen Wirtschaftsstruktur

Die japanische Wirtschaft vollzog nach dem zweiten Weltkrieg, aber insbesondere ab den 1960er Jahren einen raschen Industrialisierungsprozess und ein rasantes Wirtschaftswachstum, welches in Anbetracht des heutigen Wirtschaftswachstums vieler Industrienationen als mehr als überdurchschnittlich bezeichnet werden konnte (DAHESH/PUGH 1999). So wuchs das BIP in der Dekade ab 1960 jährlich um durchschnittlich 10%. Hierbei wirkten sich die positiven Beziehungen zu den USA sehr vorteilhaft für die japanische Wirtschaft aus, da es dem japanischen Außenhandel ermöglicht wurde Importzölle gegen US-amerikanische Produkte zu erheben und zeitgleich zollfrei in die Vereinigten Staaten zu exportieren. Des Weiteren versuchte man ausländische Firmen möglichst vom heimischen Markt fernzuhalten (KERR 2002). Bis zur ersten Ölkrise 1973 waren die Leicht- und insbesondere die Schwerindustrie die wichtigsten Branchen der positiven wirtschaftlichen Entwicklung. Die Ölkrise löste in Japan jedoch einen Wendepunkt in der Nachkriegskapitalakkumulation aus. Die bisherigen Wachstumsindustrien sahen sich zunehmend mit dem Problem massiver Überkapazitäten konfrontiert. Während Textilien, chemische Erzeugnisse und Metalle stark an Bedeutung verloren, gewannen Unternehmen der Maschinen- und Elektroindustrie zunehmend an Gewicht und waren in der Lage ihre Exporttätigkeit maßgeblich auszuweiten. Die zweite Ölkrise bestätigte diese Restrukturierung der Exporttätigkeiten. 1985 trug die Maschinenindustrie bereits mit 75% zum japanischen Exportvolumen bei (STEVEN 1988). Der Strukturwandel lässt sich auch an der Zusammensetzung des *Japan Project Industry Council* (JAPIC) verdeutlichen. Während dieser 1973 noch vornehmlich mit Unternehmen aus der Stahl- und Bauindustrie besetzt war, wurde er 1983 um die größten Unternehmen der Immobilien-, Finanz-, und Automobilindustrie ergänzt (OIZUMI 1994). Doch nicht nur die veränderte Wirtschafts- und Exportstruktur, sondern vor allem neue Entwicklungen innerhalb interner Unternehmensstrukturen prägten die Wirtschaftsphase ab Mitte der 1970er Jahre in Japan. So implementierten die großen Unternehmenskonglomerate alle Unternehmensschichten durchdringende Strategie. Diese Strategie wurde später unter der Bezeichnung der schlanken Produktion bekannt und beinhaltete neben Rationalisierungsmaßnahmen im Management und bei der Belegschaft auch die Aufgabenauslagerung an Subfirmen. Diese Ereignisse veränderten ebenso das Verhältnis zwischen Firmen und Banken grundlegend. Während große Konzerne bis Mitte der 70er Jahre für viele Banken die wichtigste Kundensicht waren und offene Kredite 1985 noch zu 80% von Finanzinstituten kamen (NOGUCHI 1994) mit denen große Industrieunternehmen eine aggressive Investment- und Expansionsstrategie (neue Fabrikanlagen und Maschinen) verfolgten; machte die neue Unternehmensstrategie solche Investitionen überflüssig und die erwirtschafteten Finanzüberschüsse wurden nun in andere Wertanlagen investiert. Durch die positive wirtschaftliche Entwicklung, welche in Japan ab Mitte der 80er Jahre einsetzte, war es für am

Aktienmarkt tätige Firmen nun möglich, Finanzkapital durch die Ausgabe von Anleihen und Aktien zu akquirieren. Somit verlor die Kreditvergabe von Banken für diese Unternehmen immer mehr an Bedeutung und die Finanzinstitute waren nun gezwungen sich neue Geschäftsfelder und Abnehmer zu erschließen. Hierbei begannen Banken zum einen Kredite an kleinere und mittlere Firmen zu vergeben, die bisher für ihre Kreditvergabepolitik kaum von Bedeutung waren, zum anderen wurde die Immobilienwirtschaft, welche durch Maßnahmen der japanischen Regierung gefördert wurde, zum wichtigsten Abnehmer für Bankkredite (OIZUMI 1994).

Internationalisierung japanischer Wirtschaftsaktivitäten

Die zunehmende Internationalisierung der japanischen Wirtschaft wurde in zweierlei Hinsicht gefördert. Ein erster wichtiger Baustein hierfür war der zunehmende Kapitalabfluss ins Ausland, aufgrund ungünstiger inländischer Investitionsbedingungen. Die Suche nach japanischen Anlagemöglichkeiten wurde durch die US-amerikanische Schuldenkrise der 80er Jahre, welche durch hohe Defizite sowohl im öffentlichen Haushalt als auch in ihrer Zahlungsbilanz gekennzeichnet war, beendet. Die kurzfristig hohen Zinsen motivierten japanische Unternehmen und die Regierung ihre Finanzüberschüsse in US-amerikanische Staatsanleihen zu investieren. In der Folge entstand ein regelrechter Run auf US-amerikanische Bonds: Während 1970/71 gerade mal umgerechnet fünf Milliarden US-Dollar in die Vereinigten Staaten transferiert wurden, stieg das Ausmaß japanischer Investitionen zwischen 1985 bis 1988 auf 75 Milliarden US-Dollar, was einem Anteil vom 3,6% am japanischen BIP entsprach (DAHESH/PUGH 1999).

Der zweite wichtige Baustein neben der Internationalisierung des japanischen Kapitals, war der gestiegene Außenhandel mit japanischen Gütern. Insbesondere die schwache Binnennachfrage (hohe Sparraten der japanischen Bevölkerung) setzte vielen Industrien Wachstumsgrenzen, sodass der Großteil ihrer Gewinne nunmehr durch den Export erwirtschaftet wurde. Folglich stieg der Anteil von Exporten am BIP von 9,5% (1970) auf 13,3% (1985). Dabei wurde ein Großteil der Waren (z. Bsp. 41,6% der Maschinenindustrieausfuhren in die USA und weitere 18,5% nach Westeuropa) exportiert (STEVEN 1988). Insbesondere die Verflechtung mit den Vereinigten Staaten erwies sich hierbei als sehr förderlich für den japanischen Export. Durch den Ankauf US-amerikanischer Staatsanleihen wurde so viel Druck auf den US-Dollar ausgeübt, dass dieser gegenüber dem Yen extrem an Wert gewann. Dies hatte einen zusätzlichen Impuls für japanische Exporte in die Vereinigten Staaten zur Folge. Mit den erwirtschafteten Devisen wurden weitere Staatsanleihen der USA gekauft, sodass sich ein Kreislauf entwickelte, bei dem der japanische Anteil am US-Außenhandelsdefizit 1986 30% ausmachte, der US-Dollar immer weiter aufgewertet und schließlich der Vorwurf laut wurde, Japan würde die USA aufkaufen. In der Folge stellten sich in den USA steigende Arbeitslosigkeit sowie makroökonomische Probleme ein. Es entwickelte sich ein Handelskonflikt zwischen Japan, den Vereinigten Staaten und der Europäischen Gemeinschaft (EG). Dieser hatte zwei Konsequenzen für die japanische Wirtschaft: zum einen wurde 1985 beim G5-Treffen der *Plaza Accord* verabschiedet, bei dem man sich auf eine gezielte Abwertung des US-Dollars verständigte; zum anderen führte der Druck der USA und der EG dazu, dass Japan Programme auf den Weg brachte seine Binnenkonjunktur zu stärken. Dies war auch vor dem Hintergrund nötig, da die japanische Exportwirtschaft durch die Abwertung des US-Dollars und die damit einhergehende Aufwertung des Yen einen starken Rückgang erlitt. Der Wechselkurs (Yen-US-Dollar) fiel von 260 ¥/US\$ im Februar 1985 auf 150 ¥/US\$ im Sommer 1986 und war „one of the most dramatic changes in the value of the yen“ (ITO 2004, S. 26). Das Bruttonationalprodukt war im ersten Quartal des Jahres 1986 erstmals seit 1975 wieder negativ. Als Konsequenz entschied sich die japanische Regierung dazu den Leitzins in fünf Schritten von 5% (Januar 1986) auf einen noch nie dagewesenen Tiefststand von 2,5% (Februar 1987) zu senken, um die in Schwierigkeiten geratenen Unternehmen mit günstigen Finanzmitteln zu versorgen (KERR 2002).

Minkatsu – Privatwirtschaftliche Aktivitäten in der Stadtentwicklung

Der letzte Baustein, welcher zur Entstehung der Spekulationsblase Ende der 1980er Jahre führte, waren großflächige Programme zur Stimulierung der Inlandsnachfrage. Da sich die Nachfrage nachhaltig auf die Industrieproduktion auswirken sollte, lag es nah diese Programme vor allem in den großen Agglomerationsräumen zu initiieren, in welchen der Großteil der japanischen Industrieproduktion und des -absatzes stattfand. Die Regierung entschied sich dafür, die Stadtentwicklung als Motor für eine zusätzliche inländische Nachfrage zu nutzen, da diese am vielversprechendsten für eine Belebung des Binnenmarktes erschien (MACHIMURA 1992). Da die Finanzsituation der öffentlichen Haushalte sehr angespannt war und Mittel für die Umsetzung größerer Programme fehlten, versuchte man private Investoren zu gewinnen. Dafür wurden Restriktionen in Hinblick auf städtische Entwicklung entschärft und Steuervergünstigungen sowie Subventionen erteilt. Die Projektentwicklung und -umsetzung wurde dabei gänzlich Privatinvestoren überlassen. Es handelte sich somit weder um typische Privatisierungsprozesse, wie man sie zu jener Zeit von der *Reagan*-Regierung in den USA oder von der Regierung *Thatcher* in Großbritannien kannte, noch um Public-Private-Partnerships, bei denen private Finanzmittel genutzt werden um öffentliche Projekte zu finanzieren, sondern um Maßnahmen, bei denen Anreize geschaffen und Hemmnisse abgebaut wurden, um Investitionskapital im städtischen Raum zu generieren (OIZUMI 1994). Diese als *minkatsu* (*minkan* = Privatwirtschaft, *katsudō saseru* = aktivieren) bekannte Strategie, welche von 1982 - 1987 aktiv betrieben wurde, sorgte dafür, dass der sowieso schon sehr geringe Einfluss der Regierung auf Stadt-, Wohnungs- sowie Flächennutzungs politik nahezu komplett eliminiert wurde. Vielmehr wurden diese Bereiche nahezu vollständig den Gesetzen des Marktes unterworfen und der städtische Raum überwiegend gemäß ökonomischen Maximen strukturiert. Die in diesem Zusammenhang wohl bedeutendste Änderung war die weitere Lockerung der von jeher sehr flexiblen Flächennutzungsbestimmungen. In der Folge konnten die acht in Japan bestehenden Nutzungstypen – davon drei für Wohnnutzung – nun mit anderen Nutzungstypen durchmischt werden. Ein weiterer Bestandteil des *minkatsu* war der großflächige Verkauf von öffentlichem Land, welches im Vergleich zu europäischen Ländern sowieso schon sehr rar war. Die Verkäufe, welche im März 1983 beschlossen wurden, geschahen weder mit Zustimmung der lokalen Bevölkerung noch unter Beachtung von Landnutzungsplanungen lokaler Verwaltungen. Die Flächennutzung wurde im Nachhinein durch die neuen Besitzer festgelegt. Viele der getroffenen Entscheidungen wurden teilweise unter dem enormen Druck der JAPIC getroffen, welcher, getrieben durch Korruption und Vetternwirtschaft, einen großen Einfluss auf die Zentralregierung hatte und *minkatsu* dazu nutzte Großprojekte durchzusetzen. Die nationale Flächenpolitik war somit stark von privatwirtschaftlichen Investoren abhängig (HAYAKAWA/HIRAYAMA 1991).

Diese Strategie kam vielen Investoren sehr entgegen, da Investitionen in Tokyo und anderen Metropolen ein geeignete Verwendung für die erwirtschafteten Finanzüberschüsse waren. Gleichzeitig ergaben sich durch diese verstärkten Urbanisierungsbemühungen und neuen Investitionsstrategien der Unternehmen zusätzliche Geschäftsfelder für japanische Banken. Generell sollte aber darauf hingewiesen werden, dass die zunehmende Deregulierung und damit einhergehende Internationalisierung der Finanzwirtschaft den Konkurrenzkampf verschärfte und die Gewinnmargen japanischer Banken schmälerte (OIZUMI 1994).

Strukturwandel, Internationalisierung und Minkatsu im Zusammenspiel

Versucht man nun die japanische Spekulationsblase zu erklären, so stellen die zuvor erläuterten Entwicklungen und Entscheidungen jeweils einzelne Bausteine dar, welche nur in ihrem Zusammenspiel dieses enorme Ausmaß annehmend konnten. Für sich genommen hätte keine dieser Entwicklungen so weitreichende Konsequenzen gehabt. Der beschriebene Strukturwandel der japanischen Wirtschaft, welcher zwangsläufig auch die Kreditvergabestrategien der Banken veränderte, wäre ohne größere Auswirkungen für die Immobilienwirtschaft geblieben, hätten

nicht staatliche Maßnahmen Anreize für privatwirtschaftliches Engagement in der Stadtentwicklung geschaffen. Ungeachtet der seit Mitte der 70er Jahre stattfindenden Restrukturierung und Exposition japanischer Großunternehmen wären Finanzüberschüsse wohl weiterhin in Fabriken und Equipment investiert worden und japanisches Kapital hätte sich nicht in diesem Umfang internationalisiert. Ohne die schwache Binnennachfrage, wäre weder das *minkatsu*-Programm der Regierung ins Leben gerufen worden, noch hätte die japanische Wirtschaft so eine starke Exportorientierung entwickelt, die dann die gezielte Abwertung des Dollars sowie einen Einbruch des japanischen Ausfuhrsektors bewirkte. Gleichzeitig hätte die Leitzinssenkung der japanischen Zentralbank, welche eine Stabilisierung des Exports anstrebte, ohne *minkatsu* und die Neuorientierung der Banken voraussichtlich dazu geführt, dass das zur Verfügung stehende zinsgünstige Kapital eher in die Kernaufgaben der Unternehmen geflossen wäre. Die Verteuerung des Yen, der die Exportmöglichkeiten japanischer Unternehmen einschränkte, trug ebenfalls dazu bei, dass sich große Unternehmenskonglomerate zunehmend die durch billiges Geld und staatliche Anreize geschaffenen Investitionsmöglichkeiten im Rahmen der Stadtentwicklung erschlossen.

Im Folgenden sollen nun das Ausmaß sowie die Folgen der Spekulationsblase im Allgemeinen sowie für die Metropole Tokio im Speziellen aufgezeigt werden.

Das Ausmaß der Spekulationsblase

Das Ausmaß der dargestellten Entwicklungen verstärkte sich vor allem durch die angesprochene Senkung der Leitzinsen, wodurch nun günstiges Kapital für die durch die Politik angestrebten privaten Investitionen in die Stadterneuerung bereitstand. 1980 machten Kredite an die Immobilienwirtschaft gerade mal 8% am Gesamtkreditvolumen (Industriesektor) beteiligt (SAXONHOUSE/STERN 2004). In der Folge entstand eine regelrechte Kreditvergabeschlacht an Kunden der Immobilienwirtschaft. Während zwischen 1984 und 1991 das Kreditvolumen an die Immobilienwirtschaft jährlich um 15% stieg, war der durchschnittliche Anstieg – gemittelt über alle sonstigen Branchen – bei 7,5% p.a. Allein im Zeitraum (1985 und 1989) flossen 220 Milliarden US\$ von Banken und weitere 75 Milliarden US\$ von Nicht-Banken in die Immobilienwirtschaft, wobei im März 1987 mit ca. 300 Millionen US\$ ein Spitzenwert erreicht wurde. Dies entsprach ungefähr der Hälfte des japanischen Staatshaushalts. Gleichzeitig erhöhte sich der Anteil der Kredite an die Immobilienwirtschaft am Gesamtkreditvolumen im Industriesektor von 27% (1984) auf 74% (1991). Insbesondere von Spekulanten eröffnete Nicht-Banken weiteten ihre Kreditvergabe an die Immobilienwirtschaft drastisch aus. So bezogen sich Forderungen der 200 größten Nicht-Banken im September 1990 zu über 35% auf die Immobilienwirtschaft. Während der Anstieg bis 1986 vor allem durch die Neuorientierung der Banken sowie der *minkatsu*-Politik zu erklären ist, schlägt sich die Niedrigzinspolitik ab 1986 im zunehmenden Kreditvolumen der Banken gemäß der Maxime „easy money [and] tight budget“ (NOGUCHI 1994, S. 296) nieder. Sowohl Unternehmen als auch Privatpersonen weiteten so ihren Landbesitz teilweise drastisch aus (HAYAKAWA/HIRAYAMA 1991; NOGUCHI 1994; OIZUMI 1994; WHITTAKER/KUROSAWA 1998; KERR 2002). Das günstige Kapital wurde zudem durch eine Lockerung der Kreditvergabekriterien für Investoren noch leichter zugänglich gemacht. Gedeckt wurde diese Vorgehensweise durch eine laxen Bankenaufsicht, die keine einheitlichen Kreditvergabekriterien vorgab, da aufgrund des allgemeinen Deregulierungstrends auf solche Regulierungsmaßnahmen verzichtet wurde (WALDENBERGER 1999).

Doch nicht nur Banken dienten als Geldgeber, sondern auch der Kapitalmarkt versorgte Unternehmen – auch jene, deren Kerngeschäft nicht in der Immobilienwirtschaft lag – zunehmend mit Kapital. Da die steigenden Immobilienpreise sich positiv auf den Wert der Unternehmen niederschlugen, fiel es jenen Unternehmen mit viel Land- und Immobilienbesitz leicht ihre Kapitalbasis durch Ausgabe von Aktien und Anleihen zu erhöhen. Von 1985 bis 1989

war es Unternehmen möglich auf diese Weise schätzungsweise 600 Milliarden US\$ zusätzlich zu akquirieren, wobei jedoch nur zu ca. ein Drittel in das Kerngeschäft investiert wurde. Die restliche Liquidität wurde an Land und Immobilien gebunden. Von 1984 bis 1990 verdoppelte sich der Wert des Landbesitzes von Unternehmen aller Industrien (NOGUCHI 1994; WHITTAKER/KUROSAWA 1998). Es entwickelte sich ein Kreislauf aus günstigem Geld sowie Land- und Immobilienkäufen, der sowohl die Preise als auch den Aktienkurs von Unternehmen in die Höhe trieb. Resultierend waren Unternehmen nicht nur in der Lage finanzielle Ressourcen am Kapitalmarkt zu beziehen, sondern konnten ihren immer größer werdenden Land- und Immobilienbesitz bei den Banken als Sicherheiten geltend machen um mit jenen Krediten weiterhin ihren Land- und Immobilienbestand auszuweiten (vgl. Abb. 2).

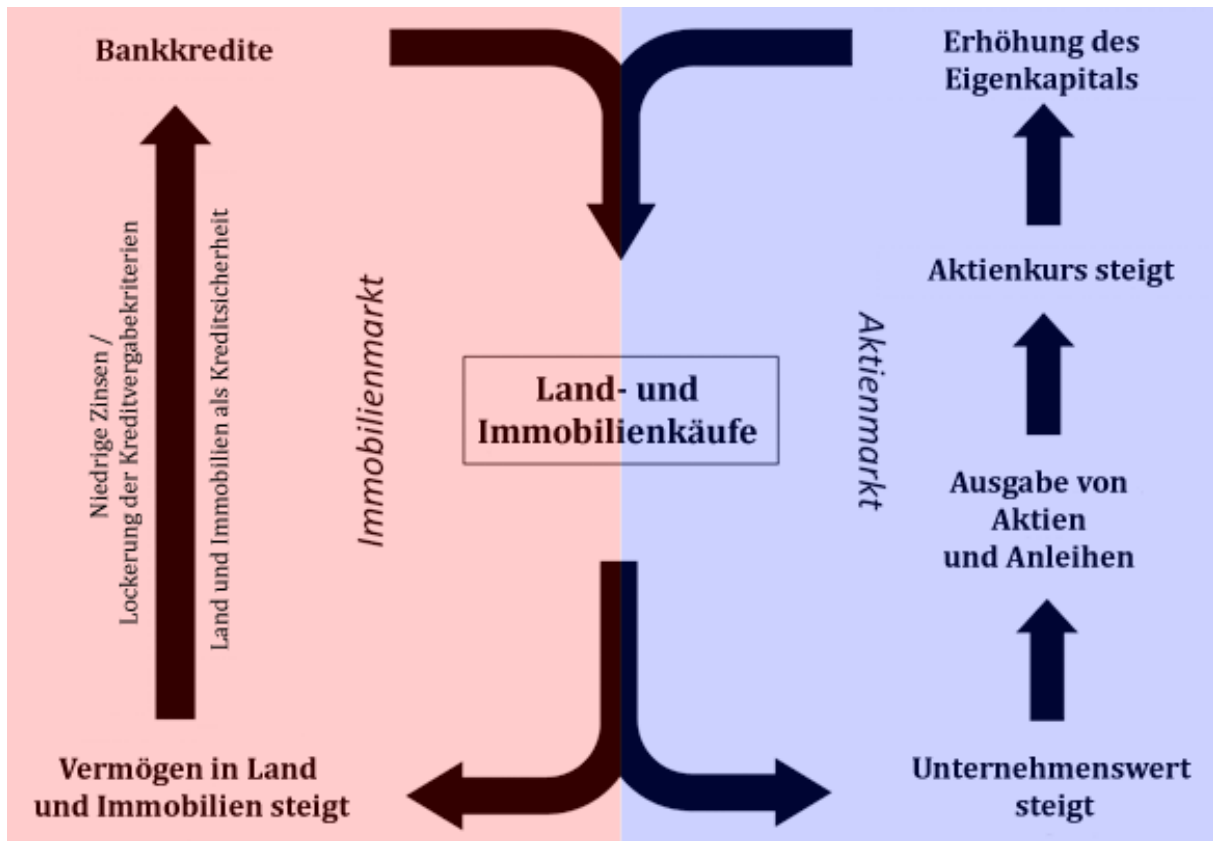


Abb. 2: Verknüpfung des Immobilien- und Aktienmarktes (eigene Darstellung)

Abbildung 2 verdeutlicht den entstandenen Kreislauf, welcher sich in kürzester Zeit zu einer hyperinflationären Spekulationsblase entwickelte. Obwohl Grundstückspreise in Japan aufgrund der Knappheit von bebaubarem Land im Verhältnis zur Bevölkerungsgröße und der wirtschaftlichen Entwicklung generell höher als in anderen Industrienationen sind (DAHESH/PUGH 1999), kam es insbesondere in der zweiten Hälfte der 80er Jahre zu einer Preisentwicklung, die ein bis dahin ungekanntes Ausmaß erreichte. Der Wert des gesamten japanischen Landbesitzes steigerte sich von 14,2 Billionen Yen im Jahre 1969 um fast das 14-fache auf 200 Billionen Yen im Jahre 1989 und machte in diesem Jahr 70% des japanischen Vermögens aus. Während der Wert des gesamten Landes in Japan 1977 doppelt so hoch war, wie das Bruttoinlandsprodukt (BIP), wurde 1989 der fünffache Wert erreicht. Land wurde hierbei nicht mehr als ein Produktionsfaktor verstanden, sondern als spekulative Vermögensanlage gehandelt (WERNER 1994). Der Landpreisindex der größten sechs Metropolregionen Japans stieg von 35,1 im September 1985 (März 1990 = 100) auf 105,1 im September 1991. Dies war eine Verdreifachung in sechs Jahren (ITO 2004).

Doch nicht nur der Wert von Land und Immobilien entwickelte sich rasant, auch der japanische Aktienmarkt reagierte auf die Entwicklungen. Während der Wert der Tokioter Börse ab den

frühen 1950ern bis in die frühen 1980er Jahre zwischen 20% und 40% des japanischen BIPs oszillierte, erhöhte er sich bis Ende 1989 auf 150% (FUKAO 2004). Der jährliche Durchschnitt des Nikkei225 stieg von 8,880 Punkten (1983) auf 16,410 Punkte (1986) und erreichte am 31.12.1989 seinen Höchststand von 38,915 Punkten. Damals hatte er einen Wert von rund vier Billionen US-Dollar, was in etwa 44% des Wertes aller weltweiten Aktienmärkte ausmachte (NOGUCHI 1994; DAHESH/PUGH 1999).

Folgen der Spekulationsblase

Die unmittelbaren Folgen dieser Land-, Immobilien- und Aktienblase werden im Folgenden sowohl anhand volkswirtschaftlicher sowie internationaler Effekte als auch anhand von Auswirkungen auf die Stadtentwicklung von Tokio dargelegt. Außerdem sollen sozialgesellschaftliche Folgen verdeutlicht werden. Hierbei geht es nicht um die langfristigen Folgen, die nach dem Platzen der Spekulationsblase einsetzten, sondern um direkte Auswirkungen, welche sich im Verlaufe der skizzierten Entwicklungen in der zweiten Hälfte der 1980er Jahre einstellten.

Volkswirtschaftliche Auswirkungen

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung Japans profitierte erheblich von den Geschehnissen auf dem Immobilien- und Aktienmarkt. Das BIP wuchs zwischen 1987 und 1990 jährlich im Schnitt um mehr als 5% und übertraf dabei das jährliche Wachstum von 1980 bis 1984 bei Weitem (ITO 2004). Das Defizit des Staatshaushaltes, welches 1983 noch bei ca. 12,3 Milliarden Yen lag, entwickelte sich bis 1991 zu einem Haushaltsüberschuss von über 8,1 Milliarden Yen, gleichzeitig sanken die Staatsschulden von gut 26% des BIP 1984 auf 11% des BIP (1991) (IMF 2013). Kam 1988 auf jeden Arbeitssuchenden ungefähr ein Jobangebot, waren es 1990 schon 1,4 Jobangebote pro Arbeitssuchenden. Dieser Mangel an Arbeitskräften wurde insbesondere in der Bauwirtschaft mit der Zeit zum Problem, da man hier insbesondere von der Spekulationsblase und dem damit einhergehenden Bauboom profitierte. Während vor 1984 jährlich ca. 1,2 Millionen neue Wohneinheiten fertiggestellt wurden, wurden zwischen 1987 und 1990 jährlich 1,6 Millionen Fertigstellungen überschritten. Stellenweise konnte der Anteil des Mietwohnungsbaus an allen Fertigstellungen von 22% (1986) auf 33% (1987) gesteigert werden (NOGUCHI 1994). Der Bauboom lässt sich an den folgenden Zahlen ablesen. Das Saldo aus Unternehmensgründungen und -aufgaben lag zwischen 1987 und 1991 in der Bauwirtschaft bei 5,26% und somit knapp 62% höher als das Gründungssaldo aller sonstigen Branchen. Unternehmensaufgaben im Baugewerbe gingen gegenüber 1981-1986 um knapp 66% zurück. Lediglich unternehmensorientierte Dienstleistungen verzeichneten mit 6,04% einen höheren Gründungssaldo. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch hier ein Teil der Zuwächse auf die Immobilienwirtschaft zurückgeführt werden kann. Doch nicht nur die Bauwirtschaft profitierte von einem positiven Investitionsklima, auch das Gründungssaldo aller Branchen steigerte sich im selben Zeitraum um gut 40% (NISHIMURA/KAWAMOTO 2004).

Trotz dieser positiven makroökonomischen Entwicklung, konnte die private Binnennachfrage kaum gesteigert werden, sodass sich der Konsumpreisindex zwischen 1986 und 1988 um weniger als 1% erhöhte, obwohl Vermögenswerte (insb. Land) im selben Zeitraum um 30-40% anstiegen (ITO 2004). Dies begründete sich zum einen dadurch, dass japanische Haushalte traditionell hohe Spareinlagen aufwiesen und zum anderen durch die steigenden Land- und Immobilienpreise, welche zu einer höheren Belastung privater Haushalte hinsichtlich Ausgaben für den Faktor Wohnen führten, da auch die Entwicklung persönlicher Einkommen hinter der Immobilienpreisentwicklung zurückblieb (STEVEN 1988; HAYAKAWA/HIRAYAMA 1991).

Internationale Auswirkungen

Die Spekulationsblase hatte nicht nur Auswirkungen auf die heimische Wirtschaft, sondern hatte – dem Trend der zunehmenden Internationalisierung japanischen Kapitals folgend – auch globale Konsequenzen. Die gängige und von Japan favorisierte Argumentation, dass aufgrund interner Transaktionen der Effekt auf die Weltwirtschaft gleich Null sei, da lediglich Ressourcen auf dem Binnenmarkt umverteilt würden, erwies sich schnell als nicht haltbar (WERNER 1994).

Der Mythos ewig steigender Land- und Immobilienpreise ermutigte Investoren zunehmend auch Immobilien auf internationalen Märkten zu erwerben. Hierbei wurde sowohl direkt als auch indirekt in Immobilien investiert. Zum einen stiegen die jährlichen japanischen Investitionen in US-Immobilien – vor allem in den Bundesstaaten Hawaii und New York – von 1,9 Milliarden US-Dollar im Jahre 1985 auf 16,5 Milliarden im Jahre 1988, zum anderen stiegen Kredite japanischer Finanzinstitute an britische Immobilienunternehmen von 241 Millionen Pfund (1987) auf 4,4 Milliarden Pfund (1991). Darüber hinaus wurden japanische Immobilieninvestoren auch in Australien tätig. (HAYAKAWA/HIRAYAMA 1991; DAHESH/PUGH 1999).

Doch auch abseits des Immobiliengeschehens wurde japanisches Finanzkapital exportiert. So wurden nationale Spareinlagen nicht in die Erweiterung des Wohlfahrtsstaats (Infrastruktur, Sozialkassen) investiert, sondern zur Generierung von internationalen Vermögenswerten verwendet (siehe Abb. 3). Japans Anteil an langfristigen Nettokapitalausfuhren in die G7 (plus Dänemark, Holland, Schweiz und Saudi-Arabien) stieg von 25% (1982) auf 90% (1987). 1989 kamen über 50% aller ausländischen Direktinvestitionen in diese Länder aus Japan. Großbritannien wurde 1986 als weltgrößter Nettokreditgeber abgelöst und Japan hatte diese Position in fünf aufeinanderfolgenden Jahren inne (unterbrochen nur 1990 durch Deutschland). 1989 erreichte man einen Bestand an Vermögenswerten im Ausland von 290 Milliarden US-Dollar (NOGUCHI 1994; WERNER 1994). Das sogenannte „Japan money“ (NOGUCHI 1994, S. 326) wurde zu einem elementaren Bestandteil des globalen Finanzsystems. Vor allem die Rolle Japans als weltgrößter Kreditgeber wurde immer wieder als Argumentationsgrundlage genutzt, um auf eine Anhebung der Leitzinsen zu verzichten, da man sich verpflichtet sah dem Weltmarkt günstige Finanzmittel zur Verfügung zu stellen (WHITTAKER/KUROSAWA 1998).

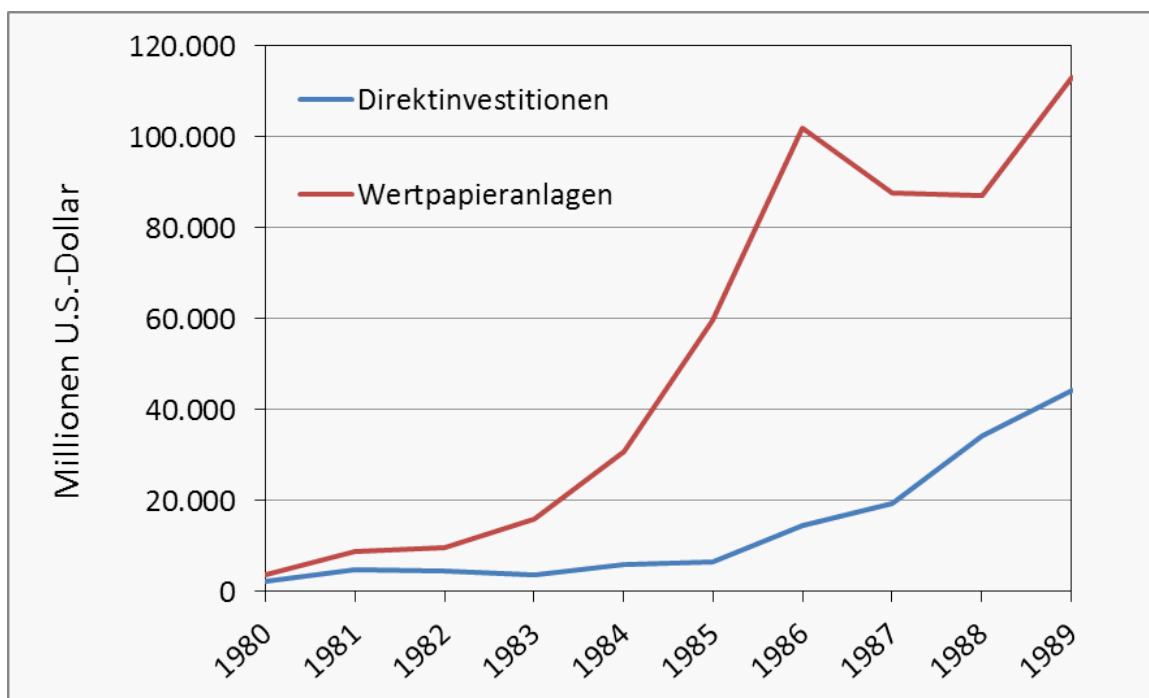


Abb. 3: Entwicklung des ausländischen Investitionsvolumens (eigene Darstellung nach NOGUCHI 1994, S. 327)

Auswirkungen auf Tokio

Die Effekte, welche die Spekulationsblase auf die Stadtstruktur japanischer Großstädte hatte, soll an dieser Stelle exemplarisch aus zwei Gründen an der Hauptstadt Tokio verdeutlicht werden: Zum einen aufgrund der nationalen Primatstellung in den Bereichen Bevölkerung und Funktionalität; zum anderen durch das gezielte Vorhaben „of turning Tokyo into a world city, oriented primarily to various economic functions“ (MACHIMURA 1992, S. 123). Dabei wurde Tokio zum Spielfeld von Investoren und Spekulanten und somit zum Vorreiter neuer städtischer Entwicklungen, welche sich mit zeitlicher Verzögerung und in geringerem Ausmaß auf andere japanische Großstädte ausweiteten. Neben der veränderten Stadtstruktur sollen im Weiteren die sozialen Konsequenzen dieser Entwicklungen aufgezeigt werden.

Auswirkungen auf die Stadtstruktur

Neben der Spekulationsblase und dem gezielten Wandel Tokios zur internationalen Finanzmetropole spielte vor allem die zuvor dargestellte Politik des *mintasu* für die Entwicklung der japanischen Hauptstadt eine bedeutende Rolle, da insbesondere Deregulierungsmaßnahmen im Bereich der Flächennutzung den Nährboden für die einsetzenden Entwicklungen bereiteten. Die Deregulierungsmaßnahmen beinhalteten im Einzelnen: die Erhöhung der maximal zulässigen Bebauungsdichte, die gezielte Umwidmung von Wohnviertel in Büroviertel und die Abschaffung der Verpflichtungen privater Investoren sowohl einen finanziellen Beitrag zu öffentlichen Einrichtungen zu leisten als auch das Einverständnis der Anwohner zu geplanten Projekten einzuholen. Zudem wurden auch lokale Verwaltungseinheiten, welchen bisher die Aufgabe zukam durch eigene Programme mangelhafte Planungsvorgaben seitens der Zentralregierung auszugleichen, verpflichtet ihre Vorgaben zu lockern und die Bereitstellung von Land für öffentliche Einrichtungen einzugrenzen (HAYAKAWA/HIRAYAMA 1991).

Diese Lockerung der Flächennutzung führte insbesondere in innerstädtischen Wohngebieten zu erheblichen Veränderungsprozessen, da diese Viertel nun auch für andere Nutzungstypen zur Verfügung standen. So weitete sich die Flächennahme für den Bau von Büroimmobilien mit der Zeit von Geschäftsvierteln auch auf Wohnviertel und Farmland aus. Schon vor der einsetzenden Spekulationsblase musste Wohnraum anderen Funktionen weichen. Obwohl zwischen 1968 und 1983 21 Millionen Wohneinheiten gebaut wurden, fielen gleichzeitig elf Millionen der Abrissbirne zum Opfer, davon über die Hälfte für die Weiterentwicklung durch andere Nutzungstypen. Dieser Trend verstärkte sich in Folge der Absicht Tokio von einer monozentristischen Metropole zu einem polyzentrischen und internationalen Geschäftszentrum auszubauen. Hierbei wurde jegliche Grundstücksnutzung abgesehen von Büroflächen als ineffektiv angesehen, weil diese weder die hohen Landpreise amortisieren, noch jene hohen Erträge realisieren konnten. Trotz der Nachrangigkeit der Stadtplanungspolitik gegenüber der Wirtschaftspolitik in Japan war die Dominanz städtischer Entwicklung durch wirtschaftliche Prämissen von einer neuen Qualität (HAYAKAWA/HIRAYAMA 1991; OIZUMI 1994). Diese funktionale Neuorientierung basierte jedoch auch auf einer fundamentalen Fehleinschätzung des Büroflächenbedarfs. So schätzte die *National Land Agency* (eine Art Raumordnungsbehörde) 1985 den Büroflächenbedarf im Zentrum Tokios in ihrem Reformplan für die kommenden 18 auf mehr als 50 Millionen Quadratmeter, wobei der Neuflächenkonsum durch Büroflächen im Jahr 1985 nur eine Million Quadratmeter betrug. Somit wurde ein Büroflächenanstieg von knapp 5000% vorausgesagt. Die tatsächliche Nutzung von Büroflächen stieg in den 18 Jahren von 1972 bis 1990 lediglich um 74% (MACHIMURA 1992; DAHESH/PUGH 1999).

Doch auch ohne das Eintreten dieser Prognosen waren die Folgen jener städtischen Restrukturierung wegweisend. Allein von 1983 bis 1988 steigerte sich die Bürofläche im Zentrum Tokios (*central ward*) (siehe Abb. 4) um 25%. Diese Konzentration wirtschaftlicher Aktivitäten sorgte für einen explosionsartigen Anstieg der Land- und Immobilienpreise, welcher weit oberhalb des

nationalen Durchschnitts lag. Aufgrund der Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und deren Auswirkungen auf den Wert von Unternehmen, wurde es für viele privatwirtschaftliche Aktivitäten eine Existenzfrage oder „a matter of ‚life or death‘ (...) to be located in central Tokyo“ (OIZUMI 1994, S. 201). Der Anteil unternehmenseigener Grundstücke in den Bezirken Minato, Chiyoda und Chuo stieg in der Folge von 1985 bis 1989 von 59% auf 69%. In ganz Tokio (*outer wards* eingeschlossen) erhöhte sich dieser Anteil von 24,9% auf 28,7%. Vor allem Eigentümer mit mehr als 2000 Quadratmetern an Grundstücksflächen, welche im Zentrum Tokyos nur 1,3% aller Landbesitzer ausmachten, weiteten ihre Anteile von Grundstücken bis 1989 auf 36,9% aus (3,6% und 60% in ganz Tokio).

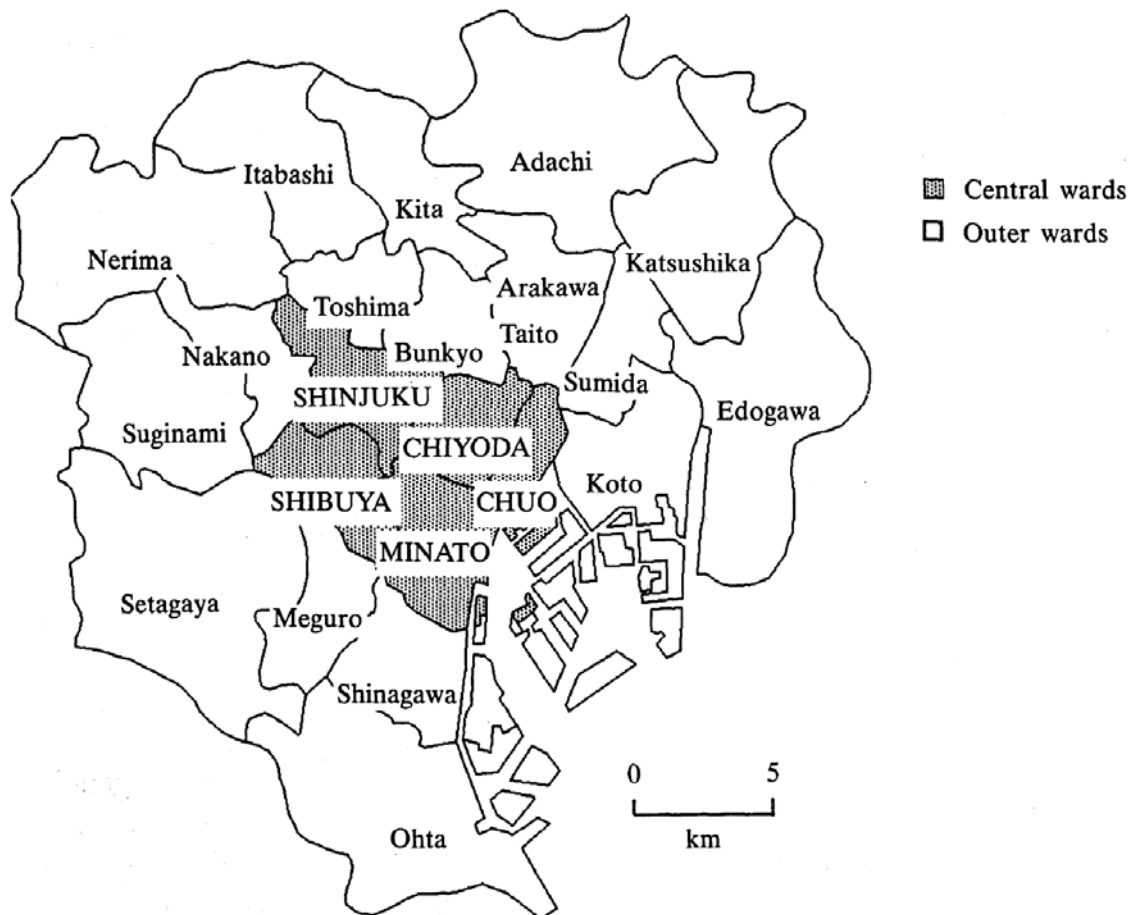


Abb. 4: Bezirke Tokios (OIZUMI 1994, S. 206)

Während der Wert des gesamten Wohnlandes in Tokio 1985 schätzungsweise noch bei 50% des japanischen BIPs lag, erreichte er 1987 schon den 1,5-fachen Wert (WHITTAKER/KUROSAWA 1998). Ein Großteil dieses Preisanstiegs war jedoch rein spekulativ begründet und nahm zum Teil absurde Ausmaße an. Im August 1985 erzielte eine Landparzelle von 0,7 Hektar Größe im Bezirk Chiyoda einen Preis von 7,5 Milliarden Yen, dem dreifachen des damaligen Marktwertes der Landfläche im Zentrum Tokios. Eine interessante Gegenüberstellung zeigt die Dimensionen der Spekulation: So wurde der Wert des Grundstücks auf dem sich der Kaiserpalast von Tokio befindet (115 ha Fläche) 1989 genauso gehandelt wie die gesamte Landfläche des US-Bundesstaates Kalifornien (423.970 km² Fläche). Als Folge kam es zu einem massiven Bevölkerungsrückgang im Zentrum, insbesondere in den drei Bezirken Minato, Chiyoda und Chuo (HAYAKAWA/HIRAYAMA 1991).

All diese Entwicklungen folgten der Logik einer wirtschaftlich orientierten Stadterneuerungspolitik, bei der vor allem institutionelle Rahmenbedingungen geschaffen wurden, um in- und

ausländischen Kapitalgebern vorteilhafte Investitionsbedingungen bereitzustellen. Dies bedeutete, dass im Zentrum Tokios Wohnquartiere den bevorzugten Unternehmenszentralen internationaler Unternehmen weichen mussten (MACHIMURA 1992).

Da trotz dieser Verdrängung Grundstücke im Zentrum Tokios mit der Zeit immer knapper wurden, breiteten sich Landkäufe und der damit einhergehende Preisanstieg schrittweise auch auf die Außenbezirke und ab 1987 auch zunehmend auf suburbane Gemeinden und angrenzende Präfekturen aus. Während die Preise in Tokio und anderen städtischen Agglomerationen rasant anstiegen, stagnierten oder fielen sie in ländlichen Regionen sogar (OIZUMI 1994; WERNER 1994).

Sozial-gesellschaftliche Effekte

Die Entkoppelung von Einkommen- und Immobilienpreisentwicklung sorgte insbesondere in den Städten für erhebliche gesellschaftliche Konsequenzen. Die zunehmende Belastung durch Mietzahlungen wurde durch verschiedene politische Entscheidungen noch verstärkt. So wurde die 1946 beschlossene Regulierung privater Mieten 1986 abgeschafft, so dass in der Folge diese im Bereich des privaten Mietwohnungsbaus um das drei- bis vierfache stiegen. Diese Entscheidung traf einen Großteil der Mieterschaft, da Wohnungspolitik in Japan traditionell die Förderung von Privateigentum verfolgte und somit öffentlich geförderter Wohnungsbau im Mietsegment kaum eine Rolle spielte. Zudem führte der Rückzug des Staates aus dem Wohnungsbau im Rahmen der *minkatsu*-Politik zu einem historischen Tiefstand seitens des öffentlichen Mietwohnungsbestandes, der 1988 nur noch bei 8% aller Wohneinheiten in Japan lag (OIZUMI 1994). Während 1970 noch 12,5% aller neu gebauten Wohneinheiten öffentlich waren, sank diese Quote bis auf 4,4% im Jahre 1986. 1991 wurden Rechte für Mieter weiterhin eingeschränkt, indem unter anderem das Mietrecht zeitlich befristet sowie eine zusätzliche Gebühr bei Vertragsverlängerung oder Vertragserneuerung eingeführt wurde. Doch auch Eigentümer blieben von den Folgen der Spekulationsblase nicht verschont. Da die Grundsteuer in Japan einzig vom Wert des Landes abhängt, machten es die steigenden Landpreise für Eigentümer schwierig ihr Eigentum zu halten. Darüber hinaus stieg auch die Erbschaftssteuer als Folge steigender Land- und Immobilienpreise, sodass es für Hinterbliebene von Eigentümern kaum möglich war das Wohneigentum zu übernehmen. Auch der Erwerb neuen Eigentums war mittlerweile unerschwinglich geworden. Als Bezieher des Durchschnittseinkommens hätte man 1987 in Tokio 123% seines monatlichen Einkommens in die Kredittilgung des zukünftigen Eigentums investieren müssen – auch in anderen Großstädten lag diese Belastung bei über 100%. Somit blieb vor allem einkommensschwachen sowie aus dem Berufsleben ausgeschiedenen Haushalten nur der Wechsel in sehr kleine Mietwohnungen privater Anbieter mit minderer Qualität. Zwar wurden Qualitätsstandards durch die Zentralregierung vorgegeben, jedoch mangelte es an deren Durchsetzung und Überprüfung. Hinzu fand eine gezielte Mietervertreibung mit teils brutalen Praktiken durch Hintermänner politischer und wirtschaftlicher Auftragsgeber statt, um Wohngebäude für die Umwidmung in Büroflächen freizumachen. Schließlich waren nicht nur für Privatpersonen, sondern auch sonstige öffentliche Aufgaben von den immensen Land- und Immobilienpreise betroffen, sodass staatliche Ausgaben abseits des Wohnungsbaus immer stärker ausblieben (HAYAKAWA/HIRAYAMA 1991; OIZUMI 1994). Gleichzeitig nutzen auch einige Hausbesitzer die Möglichkeit, die steigende Land- und Immobilienpreise boten um durch den Verkauf ihres Wohneigentums erhebliche Gewinne zu realisieren. Diese Möglichkeit bot sich für den Großteil der Bevölkerung allerdings nicht, sodass sich die soziale Schere in der Bevölkerung Tokios weiter öffnete (OIZUMI 1994).

MACHIMURA weist auf eine weitere gesellschaftliche Konsequenz hin, welche zwar unabhängig von der sich verschlechternden Wohnsituation, sehr wohl aber durch den ausgelösten Bauboom zu erklären ist. Mit der wirtschaftlichen Internationalisierung Tokios ging auch eine zunehmende Internationalisierung der Bevölkerung einher. Zwar war und ist diese im internationalen Vergleich – vor allem mit anderen Metropolen wie New York und London – sehr gering, doch

gerade vor diesem Hintergrund sind die Entwicklungen in den 1980er umso erstaunlicher. Die Zahl von Ausländern im Zentrum Tokios verdoppelte sich zwischen 1981 und 1990 auf nahezu 190.000 Personen. Den größten Zuwachs verzeichnete dabei die Bevölkerungsgruppe der Chinesen, welche sich in jenem Zeitraum in diesem Bereich der Stadt mehr als verfünffachte. Davon zu differenzieren sind Arbeitsmigranten aus den Ländern der ASEAN, welche vor allem im Baugewerbe oder in daran angeschlossenen Branchen Beschäftigung fanden (MACHIMURA 1992).

Zusammenfassung

Die Spekulationsblase, welche in Japan ab Mitte der 1980er Jahre für exorbitante Preissteigerungen auf dem Immobilienmarkt sorgte, war die Konsequenz aus verschiedenen ineinandergreifenden Entwicklungen. Der volkswirtschaftlicher Strukturwandel ab Mitte der 1970er Jahre, die zunehmende Internationalisierung japanischer Wirtschaftsaktivitäten sowie eine Stadtentwicklungspolitik, welche privatwirtschaftliche Aktivitäten förderte und staatliche Steuerungen weitgehend einstellte, begünstigten in vielfältiger Weise die Reorientierung vieler Finanzinstitute sowie Unternehmen auf die Immobilienwirtschaft.

Diese Entwicklung sorgte zunächst für einen raketenhaften volkswirtschaftlichen Aufschwung sowie für eine Restrukturierung japanischer Metropolen unter ökonomischen Gesichtspunkten. Tokio stellt hierbei die Blaupause dieses Vorgehens dar, da sich das Interesse von Investoren aufgrund der nationalen Primatstellung auf die japanische Hauptstadt konzentrierte und somit Land- und Immobilienpreise weit über den nationalen Durchschnitt trieb. Ferner unterstützten die Pläne der Regierung diese Entwicklungen. Die Grundidee „was turning Tokyo into a global financial centre attracting both national and, increasingly, international financial and producer service firms“ (KERR 2002, S. 355). Diese Politik konnte in kürzester Zeit durch das steigende Interesse an Investitionen in der japanischen Hauptstadt und die Förderung privatwirtschaftlicher Aktivitäten realisiert werden. Allerdings wurden durch die ausschließliche Fokussierung auf wirtschaftliche Belange innerhalb der Stadtentwicklung soziale Interessen vernachlässigt. Dies wurde insbesondere im Bereich der Wohnversorgung deutlich. Sowohl Eigentum als auch das Mieten von Wohnungen wurde zunehmend unerschwinglich und der Staat zog sich nahezu komplett aus der Wohnraumversorgung zurück. Die Folge war die Transformation des Tokioter Zentrums zu einem ausschließlichen *Central Business District* nach dem Vorbild US-amerikanischer Großstädte. Die Wohnfunktion verlagerte sich zunehmend in äußere Bezirke beziehungsweise weiter in den suburbanen Raum. Letztendlich begann der Restrukturierungsprozess Tokios aus wirtschaftlichen Beweggründen, hatte innerhalb kürzester Zeit aber auch „a spatial and social dimension“ (MACHIMURA 1992, S. 125).

So positiv die Auswirkungen der Spekulationsblase kurzfristig aus wirtschaftlicher Sicht auch waren, so unnachhaltig gestalteten sie sich im Nachhinein. Als von März 1989 bis August 1990 die Leitzinsen von 2,5% in fünf Schritten auf 6% angehoben wurden und zudem im September 1990 das für die Immobilienwirtschaft bereitgestellte Kreditvolumen auf 70% des Vorjahresniveaus beschränkt wurde, bedeute dies das Ende aller Spekulationen und damit das Platzen der Blase. Daran konnten die Nicht-Banken auch nichts ändern, obwohl sie nicht durch die für den Bankensektor bindenden Regularien betroffen waren und deshalb weiterhin Kredite in den zusammenbrechenden japanischen Immobilienmarkt pumpen. Die Preise für Land begannen rasant zu fallen und befanden sich 2001 im nationalen Schnitt auf dem Niveau von 1980 (siehe Abb. 5). Der größte Rückgang der Grundstückspreise ereignete sich zwischen Juli 1991 und Juli 1992, wo sie um 14,7% in Tokyo, um 23,8% in Osaka und 33,2% in Kyoto fielen (NOGUCHI 1994; KERR 2002; ITO, 2004).

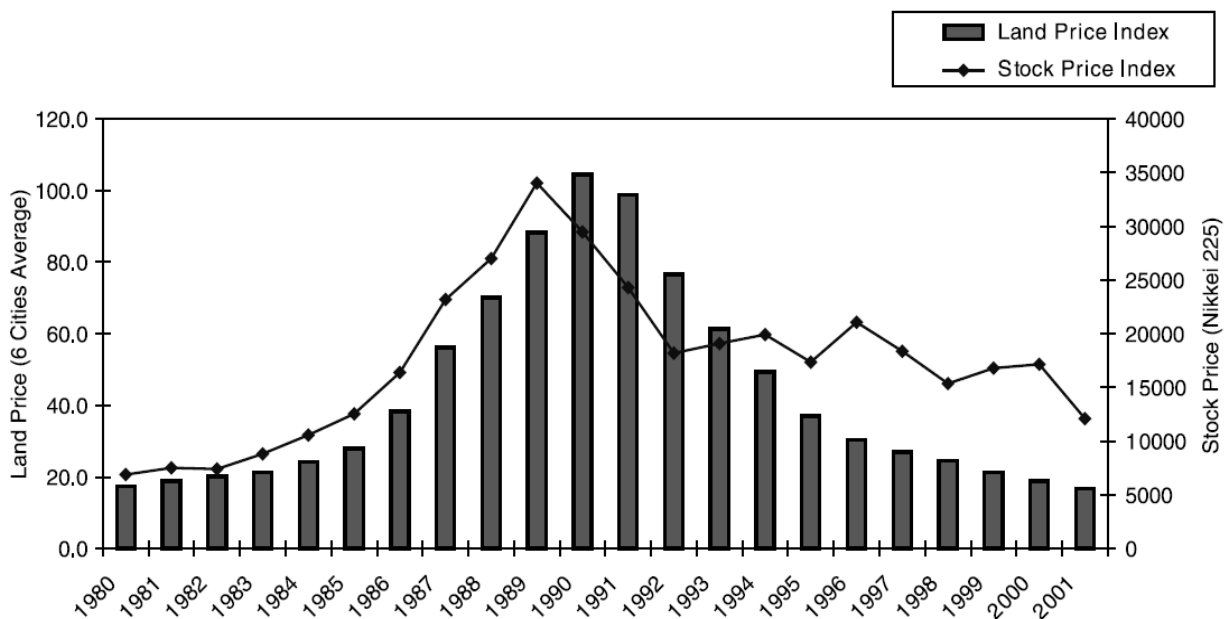


Abb. 5: Entwicklung des Nikkei 225 und der Landpreise (ITO 2004, S. 19)

Die Folgen dieses Zusammenbruchs waren insbesondere aus wirtschaftlicher Sicht verheerend. Bereits im April 1990, nur vier Monate nach seinem historischen Höchststand von knapp 39,000 Punkten rutschte der Nikkei 225 auf 28,000 Punkte. Der Wert der an der Tokioter Börse gelisteten Aktien fiel bis Dezember 1990 von 850 Billionen Yen gar auf 350 Billionen Yen. Allein 1992 lag die Summe der faulen Kredite bei 12 Billionen Yen. Die Summe aller offenen Kredite wurde auf 65 Billionen Yen geschätzt (NOGUCHI 1994; WHITTAKER/KUROSAWA 1998). Die Staatsschulden stiegen von 11,5% (1991) auf 23,5% des BIPs (1995) und somit wesentlich schneller als sie während der Spekulationsblase sanken. Auch in den Folgejahren stieg die nationale Schuldenlast rasant weiter – 2011 hatte Japan eine Staatsschuld von 127% des BIPs. Der erwirtschaftete Haushaltsüberschuss, welcher 1991 seinen Höchststand erreichte, wurde in nur zwei Jahren zu einem Haushaltsdefizit. Japan wurde damit in kürzester Zeit vom weltgrößten Kapitalgeber zum Kapitalempfänger. Das BIP selbst offenbarte ein weit geringeres Wachstum als in den Vorjahren. Wurde 1991 noch ein Zuwachs von 3,3% verzeichnet, waren es in den drei Folgejahren 0,8%, 0,2% und 0,9%. Erst ab 1995 pegelte sich das Wachstum für drei Jahre zwischen 1,5% und 2,5% ein, bevor die Asienkrise 1998 zu einem negativen Wachstum des BIPs führte (IMF 2013).

Dieser wirtschaftliche Einbruch verdeutlicht, dass es sich nicht um kurzfristige Korrekturen der durch Spekulationen entstandenen Überbewertung von Land-, Immobilien- und Aktienwerten handelte, sondern dass die wirtschaftliche Entwicklung nach dem Platzen der Spekulationsblase durch eine jahrelange Rezession gekennzeichnet war. Während die ökonomischen Effekte vor und nach der Spekulationsblase nicht nachhaltig waren, gestalten sich die Folgen für die Stadtentwicklung Tokios dagegen wegweisend und bestimmen auch nach wie vor die Wahrnehmung und wirtschaftliche Bewertung der japanischen Hauptstadt als bedeutendste Finanz- und Dienstleistungsmetropole der östlichen Hemisphäre.

Literaturverzeichnis

- ASAKO, K. (1991): The land-price bubble in Japan. In: *Ricerche Economiche*, Jg. 45, H. 2-3, S. 167-184.
- CASE, K. E./SHILLER, R. J. (2003): Is there a Bubble in the Housing Market? In: *Brookings Papers on Economic Activity*, Jg. 34, H. 2, S. 299-362.
- DAHESH, A./PUGH, C. (1999): The Internationalization of Post-1980 Property Cycles and the Japanese "Bubble" Economy, 1986-98. In: *International Journal of Urban and Regional Research*, Jg. 23, H. 1, S. 147-164.
- FINANZEN.NET (2013): Kursdaten für Nikkei225. Im Internet: http://www.finanzen.net/index/Nikkei_225 (letzter Zugriff: 12.11.2013).
- FUKAO, M. (2004): Japan's Lost Decade and its Financial System. In: Saxonhouse, G. R./Stern, R. M. (Hrsg.): *Japan's Lost Decade – Origins, Consequences and Prospects for Recovery*. Blackwell Publishing Ltd, S. 99-118.
- IMF (INTERNATIONAL MONETARY FUND) (2013): World Economic Outlook July 2013 Database. Im Internet: <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2013/01/weodata/index.aspx> (letzter Zugriff: 05.11.2013).
- ITO, T. (2004): Retrospective the Bubble Period and its Relationship to Developments in the 1990s. In: SAXONHOUSE, G. R./STERN, R. M. (Hrsg.): *Japan's Lost Decade – Origins, Consequences and Prospects for Recovery*. Blackwell Publishing Ltd, S. 17-34.
- HAYAKAWA, K./HIRAYAMA, Y. (1991): The Impact of the *minkatsu* policy on Japanese housing and land use. In: *Environment and Planning D: Society and Space*, Jg. 9, H. 2, S. 151-164.
- KERR, D. (2002): The 'place' of land in Japan's postwar development, and the dynamic of the 1980s real-estate 'bubble' and 1990s banking crisis. In: *Environment and Planning D: Society and Space*, Jg. 20, H. 3, S. 345-374.
- MACHIMURA, T. (1992): The Urban Restructuring Process in Tokyo in the 1980s: Transforming Tokyo into a World City. In: *International Journal of Urban and Regional Research*, Jg. 16, H. 1, S. 114–128.
- NISHIMURA, G. K./KAWAMOTO, Y. (2004): Why does the Problem Persist? 'Rational Rigidity' and the Plight of Japanese Banks. In: SAXONHOUSE, G. R./STERN, R. M. (Hrsg.): *Japan's Lost Decade – Origins, Consequences and Prospects for Recovery*. Blackwell Publishing Ltd, S. 35-58.
- NOGUCHI, Y. (1994): The "Bubble" and Economic Policies in the 1980s. In: *Journal of Japanese Studies*, Jg. 20, H. 2, S. 291-329.
- OIZUMI, E. (1994): Property finance in Japan: expansion and collapse of the bubble economy. In: *Environment and Planning A*, Jg. 26, H. 2, S. 199-213.
- SAXONHOUSE, G. R./STERN, R. M. (2004): The Bubble and the Lost Decade. In: SAXONHOUSE, G. R./STERN, R. M. (Hrsg.): *Japan's Lost Decade – Origins, Consequences and Prospects for Recovery*. Blackwell Publishing Ltd, S. 1-16.
- STEVEN, R. (1988): The high yen crisis in Japan. In: *Capital and Class*, Jg. 12, H. 1, S. 76-118.
- WALDENBERGER, F. (1999): Japans Schlüsselrolle in Asien. Wie handlungsfähig sind Politik und Wirtschaft. In: DRAGUHN, W. (Hrsg.): *Asienkrise – Politik und Wirtschaft unter Reformdruck*. Mitteilungen des Institutes für Asienkunde Hamburg, H. 308, S. 111-132.

- WEATON, W. C./NECHAYEV, G. (2008): The 1998-2005 Housing “Bubble” and the Current “Correction”: What’s Different this Time? In: *Journal of Real Estate Research*, Jg. 30, H. 1, S. 1-26.
- WERNER, R. A. (1994): Japanese Foreign Investment and the “Land Bubble”. In: *Review of International Economics*, Jg. 2, H. 2, S. 166-178.
- WHITTAKER, D. H./KUROSAWA, Y. (1998): Japan’s crisis: evolution and implications. In: *Cambridge Journal of Economics*, Jg. 22, H. 6, S. 761-771.