

Universität Regensburg
Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät

Jeonse –
Besonderheiten der Gewerbemietverhältnisse
in Südkorea im internationalen Vergleich



Masterthese

zur Erlangung des akademischen Grades Master of Science
an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Regensburg
gemäß der Masterprüfungsordnung vom 08.10.2007

Name:	Andreas Jaklin, BA
Adresse:	Gruber Str. 2/B, D-85551 Heimstetten
Eingereicht bei:	Lehrstuhl für Immobilienökonomie Prof. Dr. Gabriel Lee
Abgabedatum:	23.03.2011
Fachsemester:	5
Matrikelnummer:	1419420

Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	II
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	IV
TABELLENVERZEICHNIS	V
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	VI
1 EINLEITUNG	1
1.1 INTENTION DIESER MASTERARBEIT	3
1.2 STRUKTUR DIESER MASTERARBEIT	4
2 BEGRIFFSERKLÄRUNG	6
2.1 JEONSE (KOREANISCH: 전세)	6
2.2 WOLSE (KOREANISCH: 월세)	8
2.3 HYBRID (KOREANISCH: 전월세)	8
3 SÜDKOREA UND JEONSE	9
3.1 HISTORISCHE WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG	9
3.1.1 <i>Wirtschaftsgeschichte</i>	9
3.1.2 <i>Chaebol als Produkt von Wirtschaftsgeschichte</i>	11
3.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES JEONSE-SYSTEMS	15
3.3 JEONSE UND DER KOREANISCHE IMMOBILIENMARKT	17
3.3.1 <i>Risikoverteilung</i>	18
3.3.2 <i>Koreanisches Immobilienrecht für Jeonse</i>	18
3.3.3 <i>Rentabilität von Jeonse-Mietverhältnissen</i>	20
4 INTERNATIONALER VERGLEICH	23
4.1 KRIEGSAUSWIRKUNGEN	24
4.2 FÖRDERUNG DES EIGENHEIM- UND MIETWOHNUNGSBAUS NACH DEM KRIEG	27
4.3 GESCHICHTE DES GEWERBEBAUS	30
4.4 INDUSTRIESTRUKTUR	33
4.5 ROLLE DER BANKEN	37

4.6	TRANSAKTIONSKOSTEN	40
4.6.1	<i>Transaktionskosten Großbritannien</i>	40
4.6.2	<i>Transaktionskosten Deutschland</i>	41
4.6.3	<i>Transaktionskosten Südkorea</i>	41
4.6.4	<i>Transaktionskosten im Vergleich</i>	44
4.7	GEWERBEMIETRECHT UND MIETVERTRAGLICHE PRAXIS	45
4.8	STEUERRECHT FÜR VERMIETUNGSLEISTUNGEN	47
4.9	VERGLEICH DER RECHTSSYSTEME	49
5	<u>ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK</u>	50
	<u>LITERATURVERZEICHNIS</u>	VII
	<u>DATENTRÄGERVERZEICHNIS</u>	XVII
	<u>ANHANG</u>	XIX
	ANHANG 1: QUERSUBVENTIONIERUNG SAMSUNG	XIX
	ANHANG 2: QUERSUBVENTIONIERUNG HYUNDAI	XX
	ANHANG 3: DEFINITION KOREA-KRIEG	XXI
	ANHANG 4: BERECHNUNG DES KALKULATIONSFAKTORS FÜR MIETER	XXII
	ANHANG 5: UMRECHNUNGSFAKTOR FÜR VERMIETER BEI REINVESTITIONEN	XXIII
	ANHANG 6: UMRECHNUNGSFAKTOR FÜR VERMIETER BEI FINANZIERUNGEN	XXIV
	ANHANG 7: DEMOGRAPHIE NACH REGIONEN IN SÜDKOREA	XXV
	ANHANG 8: GEOGRAPHIE SÜDKOREA	XXVI
	<u>EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG</u>	XXV

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Seouls Jeonse Rate Growth	6
Abbildung 2: Nationwide Jeonse Increases in January	7
Abbildung 3: Übersicht Chaebol-Struktur	13
Abbildung 4: Aufbau Jeonse-Mietverhältnisse	20
Abbildung 5: Kalkulationsfaktor Mieter	21
Abbildung 6: Umrechnungsfaktor Vermieter bei Wiederanlage	21
Abbildung 7: Umrechnungsfaktor Vermieter bei Finanzierung	22
Abbildung 8: Transaction Costs Worldwide	44

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Beschäftigtenzahlen und Umsatz nach Unternehmensgröße	12
Tabelle 2: Anteil der Chaebols am Bruttoinlandsprodukt	12
Tabelle 3: Entwicklung der Beschäftigungsstruktur UK-BRD–ROK	33
Tabelle 4: Aktuelle Beschäftigungsstruktur UK - BRD – ROK	36
Tabelle 5: Transaktionskosten Großbritannien	40
Tabelle 6: Transaktionskosten Deutschland	41
Tabelle 7: Transaktionskosten Südkorea	42
Tabelle 8: Dauer bis zur Wiederinbesitznahme	49

Abkürzungsverzeichnis

BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BRD	Bundesrepublik Deutschland
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
EStG	Einkommensteuergesetz
FDI	Foreign Direct Investment (Internationale Direktinvestitionen)
IMF	International Monetary Fund (Internationaler Währungsfonds)
km	Kilometer
KStG	Körperschaftsteuergesetz
M & A	Mergers and Acquisitions (Fusionen und Übernahmen)
p.a.	per anno (pro Jahr)
REIT	Real Estate Investment Trust (Immobilien-Aktiengesellschaft mit börsennotierten Anteilen)
REIT-G	German Real Estate Investment Trust
ROK	Republic of Korea (Südkorea)
UK	United Kingdom / Großbritannien
USA	United States of America (Vereinigte Staaten von Amerika)
USt	Umsatzsteuer
UStG	Umsatzsteuergesetz
z.B.	zum Beispiel

1 Einleitung

Investitionen in ausländische Märkte werden hinsichtlich der globalisierenden Ökonomien immer wichtiger für internationale Anlegergruppen. In der Vergangenheit wurden neben den Primärmärkten in Europa und Nordamerika auch vermehrt ostasiatische Standorte in den Fokus für Risikodiversifikationen genommen. Hierbei bestimmten Städte wie Hongkong, Tokio und Shanghai bislang weitgehend den Immobilienmarkt des Fernen Ostens.¹ Jedoch sind durch die politischen und wirtschaftlichen Ereignisse der letzten Jahre Beeinträchtigungen dieser Vorzeigemärkte erkenntlich.²

Hongkong und Shanghai werden zwar ein hohes Maß an Autonomie von Beijings Politik zugestanden, dennoch kann die kommunistische Partei in China nach Belieben zielgerichtete Mechanismen einführen, um diese Märkte zu kontrollieren.³

Tokio, die zweite Hochburg für Finanzanlagen in Ostasien, scheint schweren Zeiten entgegen zu gehen. Mit Bezug auf die Société General „muss Japan als möglicher Verursacher einer nächsten Finanzkrise gelten“ und sieht sich mit einer „Hyperinflation“ konfrontiert.⁴ Die Natur- und Nuklearkatastrophe von 2011 wird zudem einen weiteren großen Einfluss auf den Wirtschaftsstandort Japan haben.

Anlagegesellschaften für Immobilien und insbesondere deutsche REIT-AGs, welche mindestens 75 Prozent Immobilienvermögen am Gesamtvermögen aufweisen müssen⁵, sollten demnach die Risikostreuung ihrer Portfolios im ostasiatischen Raum überdenken.

Eine Weiterführung dieses Gedankens lässt die Frage offen, welche Märkte in Ostasien stabil und zukunftsorientiert erscheinen. Unter diesem

¹ Vgl. Jones Lang Lasalle, (2011).

² Vgl. Kern, S. (2010), S.3–12.

³ Vgl. Kern, S. (2010), S.3–12.

⁴ Toller, A. (2010).

⁵ Vgl. Bundesministerium der Justiz, (2007).

Gesichtspunkt wird diese Arbeit den koreanischen Immobilienmarkt genauer betrachten sowie das weltweit einzigartige Jeonse-System für Gewerbeimmobilien untersuchen. Es wurde speziell dieses System für die vorliegende Arbeit gewählt, da es eine wirtschaftliche Reaktion auf die vergangenheitsbezogene Politik des Schwellenlandes Südkorea wiedergibt und die aktuelle Diskussion darüber aufgreift. Zudem kann eine Analyse dieses Systems, den koreanische Immobilienmarkt für internationale Anleger und Akademiker transparenter gestalten.

Im Rahmen dieser Arbeit soll ein internationaler Vergleich für Gewerbemietverhältnisse dargestellt werden. Die Untersuchung wird dabei ohne die Berücksichtigung der Betriebs- und Nebenkosten durchgeführt.

Als Vergleichsländer dienen die Staaten Großbritannien und Deutschland. Großbritannien ist der transparenteste Immobilienmarkt Europas und stellt somit ein geeignetes Vergleichsland dar. Südkorea wird nur mittelmäßige Transparenz bescheinigt.⁶ Deutschland wurde gewählt, weil es einige historische und rechtliche Parallelen zu Südkorea gibt, dies sind unter anderem die Kriegszerstörungen und ein Rechtssystem deutschen Ursprungs.

Die Publikation dieser Arbeit erfolgt in deutscher Sprache, deshalb ist die Wahl Deutschlands als Benchmark für potentielle Leser vorteilhaft.

⁶ Vgl. Jones Lang Lasalle, (2010), S.2-5.

1.1 Intention dieser Masterarbeit

Üblicherweise sind Vermieter von Immobilienobjekten mit den Fragestellungen konfrontiert, ob ein potentieller Mieter den Mietzins und sonstige finanzielle Belastungen tragen kann und ob das Risiko der Ausfallwahrscheinlichkeit hoch oder gering zu bewerten ist. Der südkoreanische Immobilienmarkt bietet eine Mietvertragsform, den Jeonse-Mietvertrag, welcher die Ausfallwahrscheinlichkeit des Mieters auf ein Minimum reduziert bzw. den Term Ausfallwahrscheinlichkeit obsolet macht. Im Rahmen vergangener Forschungsprojekte, speziell von Norman Hutchinson, Alastair Adair und Kyungsun Park, wurde der Wert von Mietkautionen im Hinblick auf das Jeonse-System bereits quantitativ analysiert.⁷ Die Intention dieser Masterarbeit ist es, die qualitativen Faktoren, wie die Historie sowie gesellschaftliche, rechtliche und wirtschaftliche Hintergründe zu bewerten, welche es in Korea ermöglichen, Mietverhältnisse rein auf Basis einer hohen Mietkaution durchzuführen.

Des Weiteren wird ein Vergleich des Jeonse-Systems und den koreanischen Hintergründen mit den historischen Entwicklungen und aktuellen Gegebenheiten der Bundesrepublik Deutschland und Großbritannien dargelegt.

Die Fragestellung dieser Masterarbeit lautet:

Welche Faktoren ermöglichen die Anwendung des Jeonse-Systems für Gewerbemietverhältnisse in Südkorea?

⁷ Vgl. Hutchinson, N. et al. (2010).

1.2 Struktur dieser Masterarbeit

Im Folgenden wird der Ablauf der vorliegenden Masterarbeit näher erläutert. Hierbei wird die Zusammensetzung und Untergliederung der jeweiligen Kapitel beschrieben.

Nach einigen einleitenden Bemerkungen werden im Rahmen des ersten Kapitels die Intention und die Struktur dieser Arbeit aufgezeigt.

Das zweite Kapitel behandelt die Definitionen von koreanischen Mietvertragsformen. Diesbezüglich werden die Begriffe Jeonse, Wolse und Hybrid-Formen daraus in Zusammenhang mit dem koreanischen Immobilienmarkt erläutert.

In Kapitel drei wird die Bedeutsamkeit des Jeonse in Südkorea dargestellt. Hierzu ist es notwendig die Wirtschaftsgeschichte und insbesondere die koreanische Nachkriegspolitik sowie die Rolle der koreanischen Konglomerate (Chaebol) näher aufzuzeigen. Mit diesem Hintergrund werden die historische Entwicklung des Jeonse-Systems und dessen Auswirkungen konkretisiert. Des Weiteren werden Szenarien der Marktgegebenheiten analysiert, die sich durch die Verwendung des Jeonse entwickelten. Dabei spielt die Risikoverteilung zwischen Eigentümer und Mieter eine besonders umfangreiche Rolle.

Darüber hinaus werden das koreanische Immobilienrecht für Jeonse und die Rentabilität dieser Mietvertragsart genauer dargestellt.

Im Rahmen des vierten Kapitels erfolgt ein internationaler Vergleich. Grundlegende Daten der Gewerbemietverhältnisse in Großbritannien und Deutschland werden anschaulich gemacht und den Gegebenheiten Südkoreas gegenübergestellt. Es werden zudem geschichtliche, wirtschaftliche und juristische Faktoren analysiert, um die Zusammensetzungen der aktuellen Mietverhältnisse und Mietvertragsformen verständlicher zu machen.

Das abschließende fünfte Kapitel gibt eine Zusammenfassung dieser Arbeit wieder. Aufgrund der interessanten Thematik des Jeonse für Immobilienfachleute wird zudem die zukünftige Entwicklung und Nutzung dieser einzigartigen Vertragsart thematisiert sowie werden Kritikpunkte verdeutlicht.

2 Begriffserklärung

2.1 Jeonse (koreanisch: 전세)

Jeonse ist eine einzigartige Mietvertragsform, die in dieser Art und Weise vor allem in Südkorea Anwendung findet. Bei dieser Mietvertragsform zahlt der Mieter eine Kautionshöhe in Höhe von 40 bis 80 Prozent des Immobilienwertes an den Vermieter. Darüber hinaus sind keine weiteren Mietzinsen zu entrichten. Zum Ende des Mietvertrages ist bei dieser Vertragsform der ursprünglich gezahlte Kautionswert im vollen Umfang an den Mieter zurück zu überweisen.⁸ Immobilieneigentümer wählen und wählen vermehrt die Jeonse-Vertragsform, um weitere Immobilienprojekte oder neue Investitionen zu finanzieren.⁹

Statistics Korea zufolge sind 22,8 Prozent aller Büromietverträge in Seoul auf der Basis der Jeonse-Verträge abgeschlossen worden. Im Umland von Seoul beträgt dieser Wert bereits 84,4 Prozent. (Stand: 2005)¹⁰

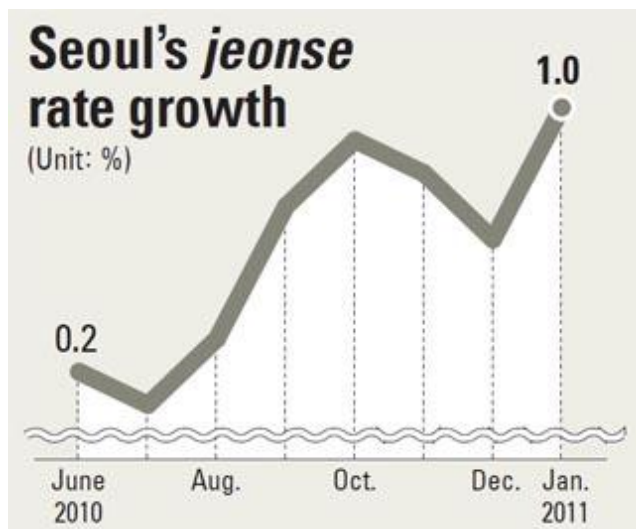


Abbildung 1: Seouls Jeonse Rate Growth
(All Contracts)¹¹

⁸ Vgl. Ambrose, B. et al. (2003), S.53.

⁹ Vgl. Hutchinson, N. et al. (2010), S.254.

¹⁰ Vgl. Statistics Korea, (2005), S.250.

¹¹ Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs, (2011).

Die Aktualität der Jeonse-Thematik wird durch die Abbildungen 1 und 2 deutlich, die im Ergebnis den Verlauf der Jeonse-Mietverträge in der Hauptstadt Seoul und ganz Südkorea dokumentieren.

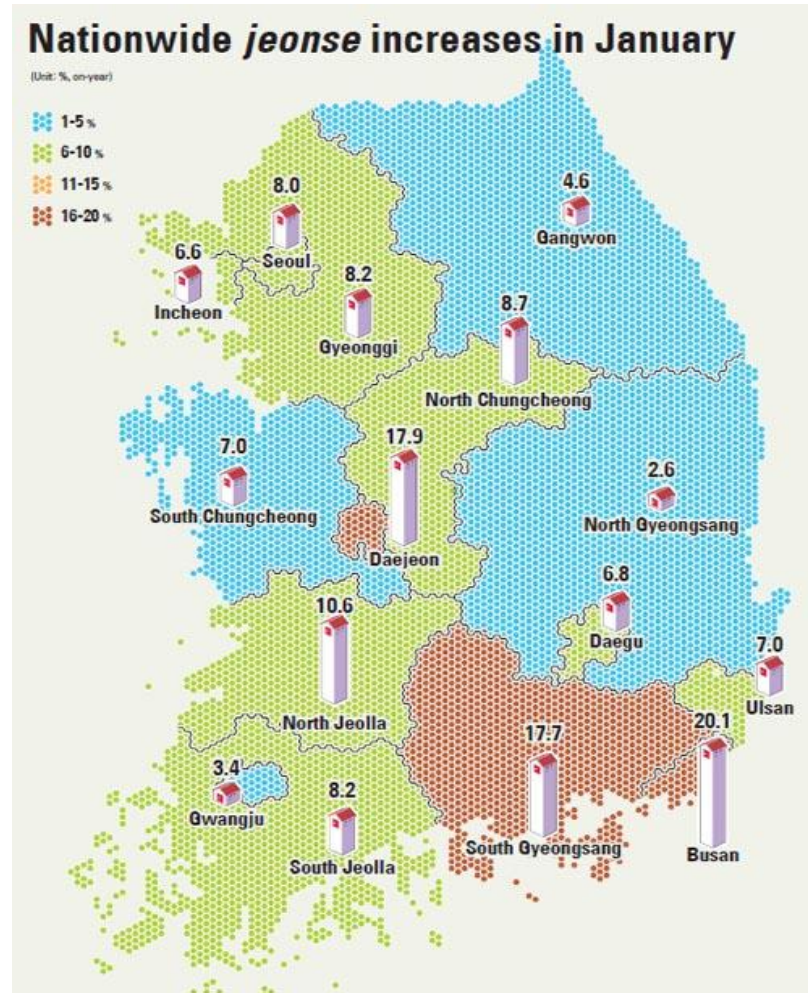


Abbildung 2: Nationwide Jeonse Increases in January
(All Contracts)¹²

Aus den Abbildungen 1 und 2 sind die starken Anstiege der Jeonse-Mietverträge des vergangenen Jahres abzulesen.

¹² Limb, J. (2011).

2.2 Walse (koreanisch: 월세)

Walse ist das Gegenstück zum Jeonse. Hier handelt es sich um einen Mietvertrag mit monatlichen Mietzahlungen und einer zusätzlichen Kautions. Diese beträgt in der Gewerbevermietung üblicherweise zehn Monatsmieten.¹³ Das Walse-System weist eine ähnliche Mietvertragsform wie in der BRD auf. Dieses System wird nicht näher thematisiert, weil der Schwerpunkt dieser Masterarbeit auf die Jeonse-Mietverhältnisse fokussiert ist.

2.3 Hybrid (koreanisch: 전월세)

Auf dem koreanischen Vermietungsmarkt existiert zudem eine Hybridform der unter Punkt 2.1 und Punkt 2.2 genannten Mietvertragsarten, die auch Jeonwalse genannt wird. Diese Vertragsart beinhaltet eine Mietkaution, die einerseits höher ist als bei Walse, andererseits geringer ist als bei einem Jeonse-Vertrag. Zudem ist der monatliche Mietzins geringer als bei einem Walse-Vertrag.¹⁴ Grundsätzlich sind diese Faktoren frei verhandelbar bzw. den Marktgegebenheiten unterworfen. Aufgrund der Individualität der Jeonwalse-Vertragsgestaltung sowie der unzureichenden Datenbasis konnten keine näheren Details ermittelt werden.

¹³ Vgl. Hutchinson, N. et al. (2010), S.253.

¹⁴ Vgl. Hutchinson, N. et al. (2010), S.254.

3 Südkorea und Jeonse

In diesem Kapitel wird die Entstehung des Jeonse in der koreanischen Wirtschaftsgeschichte betrachtet und die Rolle der koreanischen Konglomerate mit deren aktuellem Einfluss auf die Wirtschaft des Landes und somit auf das Jeonse reflektiert. Anschließend werden die Bestandteile und Funktionen des Jeonse verdeutlicht.

3.1 Historische Wirtschaftsentwicklung

Um die Entwicklung des Jeonse-Systems greifbar zu machen, ist es notwendig, einen kurzen Überblick zur Geschichte des Landes Südkorea zu geben. Darüber hinaus ist der Einfluss der politischen und volkswirtschaftlichen Entscheidungen zu analysieren.

3.1.1 *Wirtschaftsgeschichte*

Mit den weit reichenden Zerstörungen des Landes und dessen Infrastruktur durch den Koreakrieg (Anm. d. Autors: von 1950 bis 1953) verfolgte die neugebildete Regierung Südkoreas ab 1953 eine Entwicklungspolitik, die mit überbewerteter Währung und hohen Handelsbarrieren den Konsum der inländischen Produkte steigern und gewonnene Auslandsdevisen im Land behalten wollte. Dabei war das Wachstumsergebnis des Exports sehr gering und nur zweitrangig. Dies hatte zur Folge, dass trotz der großen finanziellen Unterstützung durch die Vereinigten Staaten von Amerika nur ein geringes Wirtschaftswachstum zu verzeichnen war.¹⁵ Die Inflationsrate blieb daher hoch und die fiskalpolitische Situation wurde zunehmend schwächer. Diese Umstände sollten sich im geschichtlichen Verlauf drastisch ändern. Im Jahr 1961 richtete General Park Chung-Hee (Anm. d. Autors: Präsident ab 1962) nach der militärischen Übernahme des Landes die Wirtschaftsstrategie neu aus. Nun wurde das ökonomische Handeln exportorientiert ausgerichtet. Der General erließ Gesetze zur Unterstützung der Exporte,

¹⁵ Vgl. Kang, K. (2003), S.225.

schuf bevorzugte Kreditkonditionen und Steuerermäßigungen, die die Industrie benötigte.¹⁶ Auch der Wechselkurs des koreanischen Won wurde gesenkt. Durch diese drastischen Einschnitte in die Wirtschaftspolitik verfolgten nun die meisten Unternehmen des Landes das Ziel, Kapazitäten aufzubauen und Möglichkeiten zu schaffen, um Güter auszuführen. Dies führte zu einem raschen Anstieg der Exporte. Zudem änderte sich die Zusammensetzung der produzierten und exportierten Güter in den folgenden Jahren. Zu Beginn wurden stets Primärprodukte wie Seide oder Fisch exportiert. Die hohen Investitionen des Landes in Bildung und Industrie führten im weiteren geschichtlichen Verlauf jedoch dazu, dass mehr Fertigprodukte aus Südkorea, wie zum Beispiel Textilien und Elektronik, den Weg auf den Weltmarkt fanden und das Wachstum im Land anstieg. 1973 wurde eine weitere Strategie des Präsidenten Park eingeführt. Es wurde das Ziel verfolgt, die Produktionsschwerpunkte von der sogenannten „leichten“ Industrie auf Schwerindustrie und Chemie zu verschieben.¹⁷ Große Konglomerate, die Chaebols, wurden mit begünstigten Krediten durch die regierungskontrollierten Banken versorgt (siehe Kapitel 3.1.2). Steuerbegünstigungen und finanzielle Unterstützungen für die Forschung, Entwicklung und Weiterbildung wurden in diese Strategie miteinbezogen. Diese Strategie führte hin zu dem erhofften Anstieg der Wirtschaft. Allerdings wurde die Politik der vergünstigen Kredite an die Chaebols und des dadurch entstandenen Moral Hazard - Problems dem Bankensektor zum Verhängnis und spielte eine wesentliche Rolle in Südkorea während der asiatischen Finanzkrise von 1997. Die internationale Gemeinschaft und der internationale Währungsfonds (IMF) mussten mit der bis dato größten Finanzhilfe weltweit den koreanischen Finanz- und Wirtschaftssektor mit 58 Milliarden US-Dollar unterstützen.¹⁸

¹⁶ Vgl. Kang, K. (2003), S.225.

¹⁷ Vgl. Kang, K. (2003), S.225 / 226.

¹⁸ Vgl. Kang, K. (2003), S.225 / 226.

3.1.2 Chaebol als Produkt von Wirtschaftsgeschichte

Im Nachkriegs-Korea wurden speziell Firmen bevorzugt behandelt, welche sich als international wettbewerbsfähig erwiesen.¹⁹ „Das Ziel dieser Unternehmen war das Wachstum und die Ausweitung ihrer Geschäftsfelder bis zum Erlangen einer kritischen Minimalgröße, ab welcher die Regierung eine Insolvenz des Unternehmens aus Angst vor negativen gesamtwirtschaftlichen oder politischen Auswirkungen nicht zulassen konnte.“²⁰

Der Begriff „Chaebol“ (koreanisch: 재벌) definiert eine bestimmte Art von Mischkonzernen in Südkorea. Diese Konglomerate sind ähnlich aufgebaut wie die japanischen „Zaibatsu“, die chinesischen „Chaifa“ oder die indischen „Industrial Houses“. Diese Konzerne haben durch die Art ihrer Zusammensetzung einen enormen wirtschaftlichen und politischen Einfluss auf die Ausrichtung des Landes (Anm. d. Autors: Der amtierende südkoreanische Präsident Lee Myung-bak war zuvor Vorstandsvorsitzender von Hyundai Construction). Dabei wird das Mutterunternehmen meist durch ein Familienbündnis streng hierarchisch geführt und durch Blutsverwandtschaft oder Heirat weitergegeben.²¹ Die führenden Chaebols sind Samsung, Hyundai, Lucky Goldstar (LG) und die SK Gruppe.²²

Chaebols haben normalerweise breit gefächerte Tätigkeitsschwerpunkte und Produktpaletten. So ist die Samsung Gruppe, der größte Chaebol, beispielsweise in den Industriebereichen Elektrotechnik, Chemie, Versicherungen, Finanzdienstleistungen, Maschinenbau und weiteren Bereichen tätig.²³

¹⁹ Vgl. Kwon, J. (1990) S.41.

²⁰ Kwon, J. (1990), S.41.

²¹ Vgl. Choe, S. (1994), S.10-13.

²² Vgl. Chung, Y. (2007), S.208.

²³ Vgl. Samsung Group, (2011).

Um den Aufstieg der Chaebols zu verdeutlichen, wird der volkswirtschaftliche Status dieser Konglomerate in Tabelle 1 anhand von historischen Daten, mit einem Vergleich der Beschäftigtenzahlen und des Umsatzes, dargestellt. In der rechten Spalte der Tabelle sind die Daten der Großunternehmen, von denen eine hohe Anzahl als Chaebol bezeichnet werden kann, aufgeführt.

	Insgesamt	Kleine und mittlere Unternehmen (5 bis 299 Beschäftigten)	Großunternehmen (ab 300 Beschäftigten)
Zahl der Unternehmen	32.557 (100%)	31.465 (96,6%)	1.092 (3,4%)
Beschäftigtenzahl (in Tausend)	2.089 (100%)	1.031 (49,4%)	1.058 (50,6%)
Umsatz (in Mrd. Won)	36.84 (100%)	11.703 (31,8%)	25.139 (68,2%)

**Tabelle 1: Beschäftigtenzahlen und Umsatz nach Unternehmensgröße
(Stand: 1980)²⁴**

Dieser Tabelle zufolge hatten die Großunternehmen über die Hälfte aller Beschäftigten angestellt und erwirtschafteten 68,2% des Gesamtumsatzes. In Tabelle 2 sind aufschlussreiche Daten des Jahres 1975, inwieweit die Chaebols Einfluss auf die gesamtwirtschaftliche Leistung nahmen.

Zahl der größten Chaebols	Anteil am Bruttoinlandsprodukt
5	5,1 %
10	7,7 %
20	10,6 %
46	13,4 %

**Tabelle 2: Anteil der Chaebols am Bruttoinlandsprodukt
(Stand: 1975)²⁵**

²⁴ Industrie- und Handelskammer Koreas, (1980), S.30.

²⁵ II, S. (1975), S.39.

Die Zahlen, wie in Tabelle 2 zu sehen, kennzeichnen die wirtschaftliche Macht dieser Konglomerate. In den folgenden Jahren waren diese Anteile nahezu konstant.²⁶

Durch Quersubventionierung, wie in Abbildung 3 erkennbar, ist die heutige Unternehmensstruktur der Chaebols kaum zu analysieren, dennoch ist der volkswirtschaftliche Einfluss als hoch einzustufen.

Diese Quersubventionierung in unterschiedliche Tätigkeitsfelder ist eine Charakteristik der Chaebols und wird anhand der Samsung Gruppe und der Hyundai Gruppe in Anhang 1 und Anhang 2 verdeutlicht.

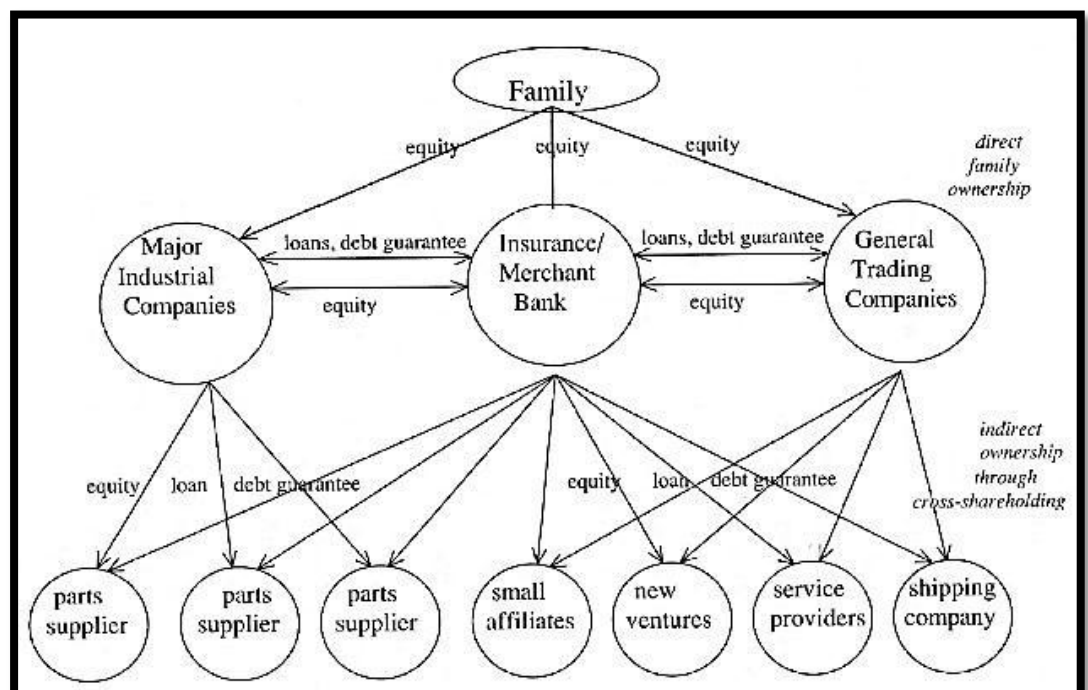


Abbildung 3: Übersicht Chaebol-Struktur²⁷

Der Aufstieg der Chaebols erfolgte in der Nachkriegszeit durch Zuwendungen der koreanischen Regierung (wie bereits unter Punkt 3.1.1 benannt) wie begünstigte Kredite der regierungskontrollierten Banken, Steuerbegünstigungen und finanzielle Unterstützung für die Forschung, Entwicklung und Weiterbildung. Im Weiteren profitierten sie maßgeblich durch die „Übernahme der japanischen Kolonialanlagen nach der

²⁶ Vgl. Chang, S. (2003), S.10 / 11.

²⁷ Chang, S. (2003), S.26.

Befreiung (nach 1945), durch die amerikanische Aufbauhilfe (1948 – 1961) und Regierungssubventionen im Industrialisierungsprozess seit den sechziger Jahren.²⁸

Durch die Absicherung der Regierung hinsichtlich einer möglichen Insolvenz hatten die Chaebols die Möglichkeit Projekte zu verwirklichen, die sonst aufgrund des zu hohen Risikos ausschieden.²⁹ Zudem minimierten die Chaebols ihr finanzielles Leverage in der Vergangenheit, da kein Kapital für eventuelle Ausfallrisiken bereitgestellt werden musste, denn der Staat bürgte im Falle einer Insolvenz. Es wurden höhere Kredite aufgenommen, weil die Kreditzinsen weit unter Marktwert gehandelt wurden. Dies führte zu einem Arbitrage-Effekt. Der Staat übernahm somit jegliches unternehmerische Risiko dieser Konglomerate.³⁰ Eine Eigenkapitalquote von unter fünf Prozent war zu dieser Zeit keine Seltenheit (Stand: 1986).³¹ Bereits vor der asiatischen Wirtschaftskrise wurde versucht, das Marktungleichgewicht in Korea auszugleichen. Trotzdem wurden erst nach der Krise von 1997 tragende Maßnahmen von Seiten der koreanischen Regierung und des IMF entwickelt, um die ungleiche Ressourcenverteilung für die Chaebols zu relativieren ohne den koreanischen Wirtschaftsraum weiter zu schädigen. Vorab waren einige Großunternehmen durch die Krise in die Insolvenz geraten. Die Hauptmaßnahmen beinhalteten die Schaffung von mehr Transparenz, Verbesserung der Kapitalstruktur mit geringerer Verschuldung und Anpassungen für Steuervergünstigungen.³²

²⁸ Choe, S. (1994), S.13.

²⁹ Vgl. Cho, Y. (1990), S.229.

³⁰ Vgl. Kim, E. (1990), S.347 / 348.

³¹ Vgl. Kwon, J. (1990), S.41.

³² Vgl. Kim, Ha. (2009), S.6 / 7.

3.2 Historische Entwicklung des Jeonse-Systems

Jeonse ist eine traditionelle Handlungsweise, dessen Entwicklung bis zum Ende der Chosun-Dynastie (Anm. d. Autors: 1392 – 1910) zurückreicht. Allerdings wurde eine intensivere Nutzung des Jeonse erst nach dem Koreakrieg üblich (siehe Anhang 3: Definition Korea-Krieg).³³

Während des Krieges, zwischen 1950 und 1953, wurden wesentliche Teile der urbanen Infrastruktur sowie ein Großteil der Wohn- und Geschäftsgebäude zerstört. Um das vom Krieg geschwächte Land und dessen Wirtschaftslage zu regenerieren, wurde der Finanzierungssektor für Immobilienvorhaben von der Regierung durch Richtlinien drastisch eingeschränkt, mit der Absicht vermehrt das verfügbare Kapital in den Aufbau der Industrie und der Produktionsanlagen (Chaebols) zu investieren. Aus diesem Grund waren Immobilienfinanzierungen über Hypothekarkredite bis Mitte der neunziger Jahre für viele Haushalte nur schwer realisierbar. Im folgenden geschichtlichen Verlauf stellte die Regierung sicher, dass Subventionen für Baudarlehen vergeben werden, um zukünftig weiteres Immobilienangebot zu schaffen. Allerdings wurden zudem Preisobergrenzen für Neubauten fixiert. Aufgrund dieser Differenz zwischen den bestehenden Altbauten und Neubauten mit Maximalpreis-Klausel entstand eine enorme Nachfrage nach Neubauten.³⁴ Die verheerende urbane Situation mit weitestgehend zerstörtem Baubestand nach dem Ende des Koreakrieges im Zusammenhang mit der starken Nachfrage nach Neubauten hatte einen wachsenden Zuzug in städtische Lagen zur Folge. Möglich machte dies die bereits beschriebene Regierungsrichtlinie. Die Neubauten wurden hauptsächlich auf den innerstädtischen Ruinen errichtet. Durch diese Maßnahmen entstand eine Zentralisierung in den Städten Südkoreas, die heute speziell in der Metropolregion Seoul-Incheon zu erkennen ist.³⁵

³³ Vgl. Lee, S. (2007).

³⁴ Vgl. Ambrose, B. et al. (2003), S.53 / 54.

³⁵ Vgl. Ambrose, B. et al. (2003), S.54.

Mit der schnellen Urbanisierung und des damit einhergehenden Anstiegs der Immobilienpreise verhängte die Legislative umfangreiche Richtlinien, die den Besitz mehrerer Immobilien untersagten.³⁶ Auf Beschluss der Regierung hin war es privaten Bauunternehmen nicht erlaubt Wohngebäude zu errichten. Im Auftrag der Regierung entwickelte die Korea Land Development Corporation neue Wohnareale. Von staatlicher Seite wurde zudem ein System für die Vergabe von neuen Häusern etabliert.³⁷ Neue Häuser durften nur von privaten Haushalten erworben werden, die bisher noch kein Haus in Besitz hatten. Um den Anreiz von Spekulationsgewinnen zu unterbinden, wurde der Weiterverkauf der erworbenen Immobilien innerhalb einer festgelegten Frist von fünf Jahren verboten. Bis in die neunziger Jahre gab es eine Verknappung auf dem Markt der Wohngebäude. Finanzielle Ressourcen der Regierung für die Schaffung von mehr Wohnraum waren erschöpft. Deshalb sah sich die Regierung gezwungen, legislative Maßnahmen durchzusetzen. Es wurde versucht, die Situation der Mieter durch Änderungen des Mieterschutzgesetzes zu verbessern und privaten Vermietern wurde mehr Unterstützung für den Bau von Wohnhäusern zugesichert.³⁸ Aber die Spekulationsfrist und ein schlecht entwickelter Finanzierungsmarkt waren weiterhin vorhanden. Durch diese Gegebenheiten und Richtlinien für Mieterschutz wurde die Entwicklung des Mietmarktes begrenzt. Das Resultat dieser stark eingeschränkten Marktverhältnisse war die weite Verbreitung der Jeonse-Mietverträge.³⁹ Zwar sind diese Einschränkungen des Marktes heutzutage nicht mehr in Kraft, aber die Regierung hat neue Gesetzesgrundlagen geschaffen, um Spekulationen vorzubeugen beziehungsweise diese zu vermeiden (siehe Punkt 3.3.2. Koreanisches Immobilienrecht für Jeonse).

³⁶ Vgl. Ambrose, B. et al. (2003), S.54.

³⁷ Vgl. Koh, C. (2004), S.7 - 10.

³⁸ Vgl. Koh, C. (2004), S.7 - 10.

³⁹ Vgl. Ambrose, B. et al. (2003), S.54.

3.3 Jeonse und der koreanische Immobilienmarkt

Auf dem koreanischen Immobilienmarkt steht der Eigentümer vor der Entscheidung, die Form des Mietvertrages gezielt zu wählen.

Da der Markt zur Finanzierung langfristig notwendiger Darlehen in der Vergangenheit nicht ausreichend entwickelt war (siehe Punkt 3.1. Historische Entwicklung des Jeonse-Systems) wählten Eigentümer daher meist die Jeonse-Verträge, um ihre Immobilienprojekte zu finanzieren. Die Mieter wurden bei dieser Vertragsgestaltung gezwungen, die Jeonse-Kautions aufzubringen.⁴⁰ Aus der historischen Notwendigkeit entstand das Jeonse-System, wie es im heutigen Korea vorzufinden ist.

Hinsichtlich dieser Tatsachen sind die Risikoverteilung in Jeonse-Mietverhältnissen und die gesetzlichen Grundlagen zu analysieren, sowie der Nutzen für Mieter und Vermieter zu quantifizieren.

Unter Punkt 3.3.3 wird anhand

- des Kalkulationsfaktors für Mieter und
- des Umrechnungsfaktors für Vermieter

die Rentabilität von Jeonse-Mietverträgen errechnet.

⁴⁰ Vgl. Hutchinson, N. et al. (2010), S.254.

3.3.1 Risikoverteilung

Eine wesentliche Hauptfunktion in der Immobilienvermietung ist die Beständigkeit der Mietzahlungen, das heißt die pünktliche und vollständige Zahlung des Mietzinses. Diese Verfahrensweise kann aber durch den Faktor „Mietausfallwahrscheinlichkeit“ zum Risiko werden.⁴¹ Bei einer Vertragsgestaltung nach Jeonse wird durch den hohen Kapitaleinsatz des Mieters das Ausfallrisiko auf ein Minimum reduziert. Dies erweist sich als ein positiver Aspekt, sobald es für den Vermieter schwierig wird, die Qualität eines Mieters zu bestimmen. So kann durch den Einsatz einer „hohen Kautions das Problem der asymmetrischen Information und des Moral Hazard hinsichtlich der Mieternutzung einer Immobilie ausgeschaltet werden.“⁴² Allerdings liegt das Risiko nun auf der Mieterseite. Denn mit dem Jeonse-Mietvertrag ist der Vermieter nicht dazu verpflichtet, die einbehaltene Kautions auf ein Treuhandkonto einzuzahlen.⁴³ Der Vermieter hat somit bis zum Ende des Mietvertrages die freie Verfügung über die gezahlte Kautions und kann dieses Kapital für jegliche Investments verwenden. Die Absicherung des Jeonse-Mietvertrages wird im Punkt 3.3.2. näher erläutert.

3.3.2 Koreanisches Immobilienrecht für Jeonse

Das koreanische Bürgerliche Gesetzbuch (Civil Act) gibt die rechtliche Position des Mieters sowie Vermieters beziehungsweise des Eigentümers wieder. Dem Vermieter wird das dingliche Recht zugesprochen. Den Mieter schützt hingegen das Jeonse-Recht (koreanisch: 전세권, lateinische Schrift: Jeonse-kwon). Das Jeonse-Recht ist ein Besitzrecht. (Civil Act, Artikel 194, Indirekter Besitz)

⁴¹ Vgl. Hutchinson, N. et al. (2010), S.250.

⁴² Benjamin, J. et al. (1998), S.309 - 311.

⁴³ Vgl. Ambrose, B. et al. (2003), S.54.

Das koreanische Recht besagt:

„Die Person, die das Jeonse-Recht besitzt, ist dazu berechtigt eine mit dem Jeonse-Recht belegte Immobilie in Übereinstimmung mit dessen Verwendungszwecken zu nutzen und Gewinne damit zu erwirtschaften. Voraussetzung ist die Bezahlung der Kautions an den Eigentümer der Immobilie.“

(Civil Act, Artikel 303 §1, Inhalt des Jeonse-kwon)

Ähnlich wie bei einer Hypothek tritt das Jeonse-Recht mit einer Eintragung im Grundbuch in Kraft und muss mit einem Mietvertrag, der die Jeonse-Kautionssumme belegt, abgesichert werden. Die Registrierung versichert damit die Zahlung der Kautions der Mietpartei an den Vermieter. Dieser Grundbucheintrag muss stets erneuert werden, sofern der Mietvertrag aktualisiert oder verändert wird.

Ändert sich die Konstellation dahingehend, dass das Eigentum an der Immobilie an einen Dritten übertragen wird, ist der Mieter berechtigt, bis zum Ende des Mietvertrages die Immobilie zu nutzen. Eine Ausnahme gilt im Falle eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Dabei wird Hypothekengläubigern ein vorrangiges Recht zur Liquidation eingeräumt.⁴⁴ Allerdings erhält der Jeonse-Mieter bei Liquidation den Vorzug vor untergeordneten Kreditgebern (vgl. Civil Act, Artikel 303 §1). Falls der Eigentümer die Kautions aber nicht auszahlen kann, so hat der Mieter das Recht, den Kautionsbetrag mittels einer Zwangsvollstreckung zu erhalten.⁴⁵ Dieses Verfahren erfolgt nach Artikel 318 des koreanischen BGB auf der gesetzlichen Grundlage des Civil Execution Act (Artikel 41 §2) mit der Begünstigung in der Rangfolge, von vorrangigen gegenüber nachrangigen Gläubigern, wie bereits erörtert.

⁴⁴ Vgl. Jones Lang Lasalle, (2006), S.173.

⁴⁵ Vgl. Jones Lang Lasalle, (2006), S.173.

3.3.3 Rentabilität von Jeonse-Mietverhältnissen

In diesem Kapitel wird der Nutzen des Jeonse, also die Rentabilität, sowohl für Mieter als auch für Vermieter dargestellt. In der folgenden Abbildung ist zunächst der Aufbau des Jeonse-Systems ersichtlich:

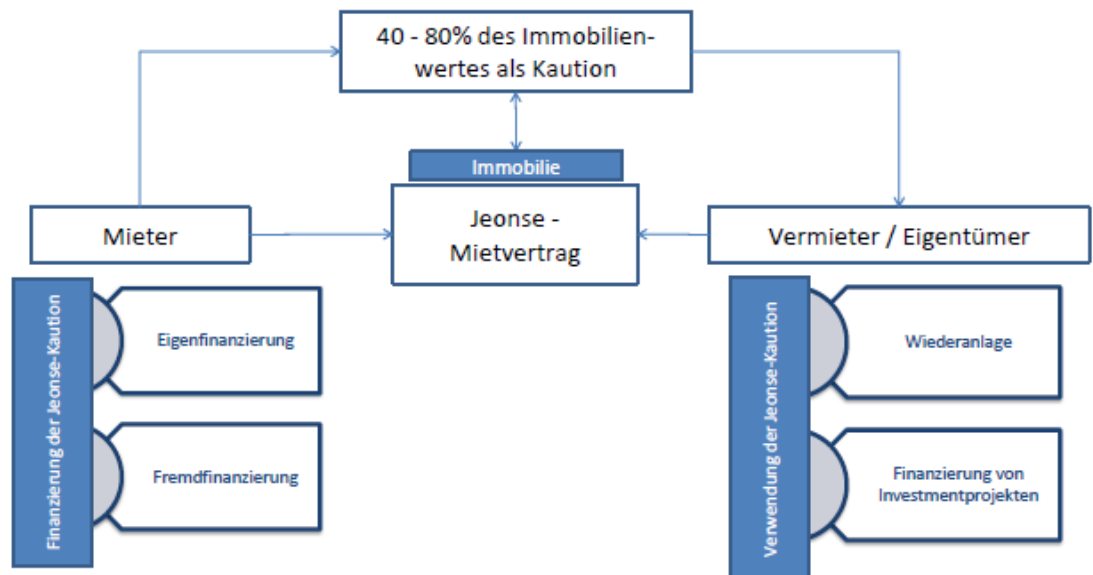


Abbildung 4: Aufbau Jeonse-Mietverhältnisse⁴⁶

Die Abbildung 4 stellt die Hauptbestandteile des Jeonse dar. Anschließend wird nun der Mehrwert für die Mieter und für die Vermieter aufgezeigt.

Mehrwert für Mieter

Der Nutzen für die Mieter bezüglich eines Jeonse-Mietverhältnisses kann durch einen Kalkulationsfaktor dargestellt werden. Die Berechnung dieses Faktors erfolgt durch den Quotient Jeonse-Mietkautions und Walse-Mietverhältnis. In der praktischen Anwendung können hierfür die möglichen Mietausgaben durch einen Walse-Vertrag inklusive Finanzierungskosten für die Walse-Kautions, in Relation zu den Finanzierungskosten für die Jeonse-Kautions gesetzt werden. Falls der Mieter die Jeonse-Kautions mit einer geringeren Zinsbelastung als den

⁴⁶ Eigene Darstellung.

potentiellen Ausgaben bei einem Walse-Vertrag finanzieren kann, wird er den Jeonse-Vertrag gegenüber dem Walse-Vertrag bevorzugen.

$$\text{Kalkulationsfaktor (Mieter)} = \frac{\text{Mietausgaben} + \text{Finanzierungskosten der Walse-Kaution}}{\text{Finanzierungskosten der Jeonse-Kaution}}$$

Abbildung 5: Kalkulationsfaktor Mieter
(über die gesamten Mietvertragslaufzeit; abdiskontiert auf t=0)⁴⁷

Bei einem Kalkulationsfaktor größer 1 wird sich ein Jeonse-Mietverhältnis für den Mieter lohnen.

Ein Jeonse-Vertrag ist für Mieter rentabel, wenn die marktüblichen Mieten für Walse-Verträge oder die Finanzierungskosten hoch sind. Zudem haben die Höhe der Jeonse-Kaution und die Laufzeit des Vertrages Einfluss auf den Nutzen für den Mieter.

Berechnungen werden in Anhang 4 beispielhaft erläutert.

Mehrwert für Vermieter

Der Nutzen der Vermieter kann durch einen Umrechnungsfaktor ausgedrückt werden, welcher den Unterschied zwischen der Jeonse-Mietkaution und der Walse- Mietkaution widerspiegelt.

Der Umrechnungsfaktor ist gleich den Einnahmen, die durch die Wiederanlage des Jeonse erzielt werden können, in Relation zu den monatlichen Mieteinnahmen des Walse-Vertrags.⁴⁸ Um aussagekräftige Daten über den Mehrwert des Jeonse zu erhalten, ist es zudem notwendig, das Steuerersparnis, welches zwar auf Walse-Mieteinnahmen aber nicht auf Jeonse-Mieteinnahmen erhoben wird, in die Rechnung miteinzubeziehen.

$$\text{Umrechnungsfaktor (Vermieter)} = \frac{\text{Einnahmen der Reinvestition} + \text{Steuersparnis}}{\text{Mieteinnahmen des Walse-Vertrages}}$$

Abbildung 6: Umrechnungsfaktor Vermieter bei Wiederanlage
(über die gesamte Mietvertragslaufzeit; abdiskontiert auf t=0)⁴⁹

⁴⁷ Eigene Darstellung

⁴⁸ Vgl. Hutchinson et al., S.253.

⁴⁹ Eigene Darstellung, in Anlehnung an: Hutchinson et al., S.253 / 254.

Wie in Abbildung 6 erkennbar, repräsentieren die möglichen Mieteinnahmen des Wolse-Vertrages somit die Finanzierungskosten des Jeonse für den Vermieter (Opportunitätskosten).

Bei der Finanzierung von Projekten durch den Vermieter sieht die Rechnung folgendermaßen aus:

$$\text{Umrechnungsfaktor (Vermieter)} = \frac{\text{Finanzierungskosten eines Investmentprojekts} + \text{Steuerersparnis}}{\text{Mieteinnahmen des Wolse-Vertrages}}$$

**Abbildung 7: Umrechnungsfaktor Vermieter bei Finanzierung
(über die gesamte Mietvertragslaufzeit; abdiskontiert auf t=0)⁵⁰**

Bei einem Umrechnungsfaktor größer 1 wird sich ein Jeonse-Mietverhältnis für den Vermieter auszahlen.

Aus den Berechnungen lässt sich folgern, dass sich Jeonse für den Vermieter quantitativ lohnt, wenn Finanzierungszinsen oder Einnahmen der Reinvestition und Steuern sehr hoch sind. Ebenso wie beim Mieter haben auch die Höhe der Kautions und die Laufzeit des Vertrages Einfluss auf die Rentabilität eines Jeonse-Mietverhältnisses für Vermieter.

Vereinfachte Berechnungen werden in Anlage 5 und 6 erläutert.

⁵⁰ Eigene Darstellung, in Anlehnung an: Hutchinson et al., S.253 / 254.

4 Internationaler Vergleich

In diesem Kapitel werden die wesentlichen Faktoren analysiert, welche maßgebliche Anteilnahme an der Entwicklung des aktuell bestehenden Gewerbemietrechts haben und die besondere Form und Darlegung von Gewerbemietverhältnissen des jeweiligen Landes charakterisieren. Bestimmende Faktoren sind hier vorwiegend volkswirtschaftliche, aber auch gesamtpolitische Entscheidungen, die durch die Regierungen unter den gegebenen historischen Umständen getroffen wurden.

Der Vergleich wird zwischen den Ländern Südkorea, Deutschland und Großbritannien dargestellt. Besonderes Augenmerk wird bezüglich der Thematik dieser Arbeit auf die koreanischen Verhältnisse und speziell auf das Jeonse-System gelegt. In den Kapiteln 4.1 bis 4.5 werden Entwicklungen verglichen, die für die Ausgangssituation in der Immobilienwirtschaft und in der Bauindustrie entscheidend waren. Darüber hinaus werden in den Kapiteln 4.6 bis 4.9 die Immobilienwirtschaften und die Gewerbemietverhältnisse der Länder im Detail verglichen. Im koreanischen Kontext wird dabei die Rolle des Jeonse reflektiert.

4.1 Kriegsauswirkungen

Die Situation in Deutschland war zu Kriegsende 1945 folgendermaßen: „Die Hälfte der Wohnfläche war zerbombt, die Verkehrswege kaum benutzbar, die Kriegsvorräte aufgebraucht. Hinzu kamen Millionen Flüchtlinge und Kriegsheimkehrer.“⁵¹ Bis Ende 1946 sah man sich der Tatsache ausgesetzt, fast zwölf Millionen obdachlose Flüchtlinge aus den Ostgebieten zusätzlich zur einheimischen Bevölkerung versorgen zu müssen. Zudem wurden durch die Bombardierung der alliierten Streitkräfte zum Ende des Krieges die deutsche Infrastruktur, wie Verkehrs- und Transportwege, weitgehend zerstört.

Industrielle Produktionsstätten haben den Bombenkrieg hingegen besser überstanden.⁵² Deutschland erlebte nach der Gründung der Bundesrepublik, den positiven Auswirkungen des Marshallplans und der Reintegration in die demokratische Staatengemeinschaft einen Aufschwung der als „Wirtschaftswunder“ betitelt wurde.⁵³

Für Großbritannien hingegen, eine Siegermacht des Krieges, zeigte sich ein deutlich anderes Bild nach dem zweiten Weltkrieg. Die Kosten des zweiten Weltkrieges überstiegen die des ersten Weltkrieges um das Doppelte. Ein Viertel des Volksvermögens wurde dabei verbraucht und führte zu Verschuldung gegenüber ihren Kolonien.⁵⁴ Die Pionierrolle Großbritanniens im Industrialisierungsprozess konzentrierte sich hauptsächlich auf Schwerindustrien, wie Kohle, Eisen oder Schiffbau.⁵⁵ Die Problematik dieser Situation bestand in den Nachkriegsjahren darin, dass Großbritannien „Güter exportieren musste, um wieder Geld ins Land zu bringen. Gleichzeitig aber wurden Importe benötigt, um die zerstörten und veralteten Maschinen wieder in Gang zu bringen, die erst die

⁵¹ Bundeszentrale für politische Bildung.

⁵² Vgl. Bundeszentrale für politische Bildung.

⁵³ Vgl. Meier-Walser, R. (2007), S. 571.

⁵⁴ Vgl. Mergel, T. (2005), S.53.

⁵⁵ Vgl. Mergel, T. (2005), S.50

Exportgüter produzieren konnten.“⁵⁶ Diese scheinbar ausweglose Situation führte zu einer Kreditaufnahme in Höhe von fünf Milliarden US-Dollar zuzüglich Zinsen von den USA mit der Zusatzbedingung, dass die britische Währung Pfund Sterling frei konvertierbar sein muss. In der Folge dieser Vereinbarung sanken die britischen Gold- und Dollar-Reserven um ein Viertel ihres Wertes. Die Reaktion auf diese katastrophale Entwicklung kam einige Monate später mit der Aufhebung der Konvertierbarkeit des Pfunds und Beschränkungen, wie z.B. Rationierung von Lebensmitteln, Steuererhöhungen und Limitierung von Importen. Diese Rationierungen überstiegen sogar die Rationierungen während des Krieges.⁵⁷ Im zeitlichen Verlauf verlor die britische Wirtschaft in nahezu allen volkswirtschaftlichen Kennzahlen (Investitionsquote, Anteile am Weltexport, etc.) ihre internationale Position.⁵⁸ Erst unter Margaret Thatcher (Anm. d. Autors: ab 1979) wurden die staatlichen Interventionen in ökonomischen und sozialen Prozessen minimiert und eine freie Wirtschaft durchgesetzt.⁵⁹

Im Nachkriegs-Korea von 1953 waren ähnliche Schäden und Verwüstungen wie in Deutschland nach 1945 zu verzeichnen. Zu allererst musste die grundlegende Versorgung wieder hergestellt werden. Nahezu die Hälfte aller Immobilien und Industrieanlagen waren zerstört, wobei Südkorea zuvor nur über wenige moderne Anlagen verfügte. In den Folgejahren lag das Hauptproblem in der notwendigen Finanzierung der Industrie. Diese schwierige Lage konnte nur durch amerikanische Hilfslieferungen und -investitionen bewältigt werden. Somit wurde die Industrie ausreichend unterstützt und die Bevölkerung erhielt überlebenswichtige Nahrungsmittel- und Konsumgüterlieferungen.⁶⁰ Die aufstrebende Volkswirtschaft realisierte durch die umfangreichen Investitionen in ihre Industrie und einer exportorientierten Ausrichtung ein stetig ansteigendes Bruttoinlandsprodukt ab 1960. Die Entwicklung

⁵⁶ Mergel, T. (2005), S.53.

⁵⁷ Vgl. Mergel, T. (2005), S.53 / 54.

⁵⁸ Vgl. Kastendiek, H. et al. (2007), S.100.

⁵⁹ Vgl. Kastendiek, H. et al. (2007), S.100.

⁶⁰ Vgl. Pascha, W. (2005), S.91 / 92.

Südkoreas von einem der ärmsten Länder der Erde zu einem modernen Industriestaat wird auch als „Wunder am Han“ bezeichnet.⁶¹ (Anm. d. Autors: Han ist der Name des Flusses durch Seoul)

Dieser Vergleich aus der Nachkriegsgeschichte der genannten Länder stellt die Grundlage für die wirtschaftliche Struktur, Immobilienentwicklungen und somit auch für die aktuellen Gewerbemietverhältnisse dar.

⁶¹ Vgl. Kleiner, J. (1992), S.233 / 234.

4.2 Förderung des Eigenheim- und Mietwohnungsbaus nach dem Krieg

Auf dem Gebiet der heutigen BRD entwickelten sich in der Mitte des 20. Jahrhunderts Interessensgruppen, die für den Bau neuer Wohnungen eintraten. Mit wachsender Industrialisierung in den städtischen Gebieten kam es zu einer ansteigenden Landflucht. Industrieunternehmen traten als Bauherren von Werkwohnungen auf und damit wurde der Wohnungsbau erhöht.⁶² Nach dem Ende des zweiten Weltkrieges stand die Wohnungswirtschaft „vor der Aufgabe, nicht nur die entstandene tief greifende Wohnungsnot, durch erhebliche, vom Staat geförderte Bauanstrengungen zu lindern, sondern für die etwa 12 Millionen Heimatvertriebenen aus dem Osten noch zusätzlichen Wohnraum zu schaffen“⁶³. In der BRD entwickelte sich durch den steuerbegünstigten und staatlich geförderten Wohnungsbau eine wachsende Wohnungswirtschaft.⁶⁴

Im Korea der sechziger Jahre begann aufgrund der erheblichen Einkommensunterschiede zwischen Stadt- und Landbevölkerung sowie fehlender Arbeitsplätze im ländlichen Agrarsektor eine Zuwanderungswelle der Bevölkerung in die Großstädte. Seoul als Hauptstadt hatte zwischen 1965 und 1985 durchschnittliche Wachstumsraten pro Jahr von 5,9 Prozent.⁶⁵

Mit stadtplanerischen Rahmenvorgaben und Maßnahmen zur Reduzierung der Einkommensunterschiede wurde vergeblich versucht, die Übervölkerung der Städte zu vermeiden. Gründe hierfür liegen hauptsächlich in der Subventionierung des Aufbaus von Industrieanlagen, um den Export zu steigern. Diese Strategie wurde bis in die achtziger und neunziger Jahre fortgeführt. In den Jahren zwischen 1953 bis 1986 lag die

⁶² Vgl. Sailer, E. et al. (2010), S.12 / 13.

⁶³ Sailer, E. et al. (2010), S.17.

⁶⁴ Vgl. Sailer, E. et al. (2010), S.18.

⁶⁵ Vgl. Engelhard, K. (2004), S.260 / 261.

durchschnittliche Quote der Investition in Eigenheim- und Wohnungsbau unter 15 Prozent der Gesamtinvestitionen. Ein Anstieg war erst in den Jahren 1987 bis 1998 mit ungefähr 20 Prozent zu verzeichnen.⁶⁶ In Folge der Verknappung der Baulandreserven in Seoul wurden zwischen 1980 und 1990 riesige Hochhaus-Apartmentgebäude errichtet, die bis heute das Stadtbild von Seoul und weiterer koreanischen Großstädte bestimmen. In Südkorea leben ca. 81 Prozent der Bevölkerung in Städten (siehe Anhang 7: Demographie nach Regionen in Südkorea), was auf die genannten volkswirtschaftlichen Strategien der koreanischen Regierung zurückzuführen ist.⁶⁷ Im Vergleich zu Südkorea leben in der BRD 70 Prozent und in Großbritannien 80 Prozent in urbanen Gebieten.^{68 / 69}

In Großbritannien ergab sich ein deutlich anderes Bild. Allein in den Jahren 1944 und 1945 wurden ca. 1,5 Millionen Häuser beschädigt und zerstört.⁷⁰ Im Gegensatz zu Korea, welches ausländische Darlehen in den Aufbau der Industrie investierte, erkannte die englische Regierung den Notstand im fehlenden Wohnraum, der im schlimmsten Fall zu Slumbildungen hätte führen können. So entstanden in der Nachkriegszeit über 900.000 neue Wohnhäuser. Bis zum Jahr 1957 wurden sogar 2,5 Millionen neue Häuser und Wohnungen, die meisten davon unter Aufsicht der Gemeindebehörden, errichtet.⁷¹ Diese Maßnahmen hatten sowohl positive als auch negative Folgen. So waren in den fünfziger Jahren nur 30 Prozent aller Häuser im Eigenbesitz. Bis zum Ende des 20. Jahrhunderts konnte diese Quote auf über 70 Prozent gesteigert werden.⁷² Leider wurden die negativen Folgen bereits während der Großen Flut (Anm. d. Autors: 31.01.1953 – 01.02.1953) an der britischen Küste offensichtlich. Da aufgrund der Verknappung des Hausbestandes nach dem Krieg sehr schnell neue Gebäude errichtet werden mussten,

⁶⁶ Vgl. Chung, Y. (2007), S.49.

⁶⁷ Vgl. Chung, Y. (2007), S.49.

⁶⁸ Vgl. CIA World Factbook, Urbanization Germany.

⁶⁹ Vgl. CIA World Factbook, Urbanization United Kingdom.

⁷⁰ Vgl. Langhamer, C. (2005), S.348.

⁷¹ Vgl. Langhamer, C. (2005), S.347.

⁷² Vgl. Kellner, P. et al.

wurde eine Vielzahl dieser Häuser in Fertigbauweise mit schlechter Qualität ausgeführt. Diese Tatsache führte während der Großen Flut zu hunderten Toten und tausenden zerstörten Häusern in Küstennähe.⁷³

Die Erkenntnisse aus diesem Unterkapitel verdeutlichen die Investitionsstrategien der Länder für den Eigenheim- und Mietwohnungsbau. Der Einfluss auf die Gewerbemietverhältnisse ist hierbei insbesondere durch den Zuzug von ländlicher Bevölkerung in die Städte zu charakterisieren. Als Folge führten die Industrialisierungsprozesse und die demographischen Veränderungen der Länder zu mehr Wettbewerb bei den innerstädtischen Immobilienflächen.

⁷³ Vgl. Baxter, P. (2005), S.1295.

4.3 Geschichte des Gewerbebaus

Nach dem zweiten Weltkrieg übernahm der Staat Südkorea alle Industrie- und Gewerbeanlagen sowie Immobilien, welche zuvor in der Hand der japanischen Kolonialmacht waren. Davon betroffen waren ungefähr 94 Prozent aller Anlagegüter im damaligen Korea. In den darauffolgenden Jahren wurden davon etwa zwei Drittel der Anlagen an koreanische Einzelpersonen verkauft oder ausgehändigt, soweit diese nicht vom Koreakrieg zerstört wurden.⁷⁴ Ein weiterer erheblicher Eingriff in die Verteilung von Gewerbeanlagen erfolgte im Jahr 1964 unter der Führung von General Park Chung-Hee. Es handelte sich dabei um die Privatisierung großer Industrieunternehmen, die nach dem Koreakrieg durch Hilfsprogramme und ausländische Kredite finanziert wurden.^{75/76} Diese Umverteilung der Ressourcen stärkte die Position der Chaebols enorm und stellte den Wendepunkt der koreanischen Wirtschaft von einem stagnierenden Agrarstaat zu einer dynamischen Industrienation dar.⁷⁷ Der Gewerbebau in Südkorea beschränkt sich weitgehend auf die Metropolregion Seoul-Incheon und die umliegende Region Gyeonggi-do, weil ca. 95 Prozent der größten Unternehmen, also der Chaebols, in diesem Gebiet angesiedelt sind.⁷⁸ Mit einer Quote von durchschnittlich 25 Prozent der Gesamtinvestition in den Jahren 1953 bis 1961 in Gewerbeimmobilien, wird die grundlegende Investitionsneigung für das ökonomische Wachstum deutlich.⁷⁹

In Deutschland und auch in Großbritannien war der Marshall-Plan das entscheidende Programm zum Wiederaufbau nach dem zweiten Weltkrieg. In den Nachkriegsjahren musste Deutschland Reparationsleistungen an die geschädigten Länder erbringen. So wurden zwischen 1946 und 1949 ca. 3350 Fabriken demontiert. Zudem wurden allein im Jahr 1949

⁷⁴ Vgl. Chung, Y. (2007), S.92 / 93.

⁷⁵ Vgl. Chung, Y. (2007), S.94.

⁷⁶ Vgl. Chung, Y. (2007), S.180.

⁷⁷ Vgl. Chung, Y. (2007), S.13 / 67.

⁷⁸ Vgl. Engelhard, K. (2004) S.263.

⁷⁹ Vgl. Chung, Y. (2007), S.49 – 51.

ungefähr 93 Prozent der vorhandenen Anlagen der Stahlindustrie abgebaut.⁸⁰ In der BRD wurden daraufhin die Mittel des Marshall-Plans als Investitionen in den Kohlebergbau, die regionale Wirtschaftsförderung und die Wohnungsbaupolitik an die Volkswirtschaft weitergegeben. Damit wurde Deutschland in die Lage versetzt Industrieanlagen nach dem modernsten Standard aufzubauen, während andere Länder eine veraltete Industrie beibehielten. Im weiteren geschichtlichen Verlauf fand eine sogenannte Entstaatlichung in der BRD statt und private Unternehmen wurden bis in die sechziger Jahre unterstützt.⁸¹ Eine große Zahl an staatlichen Gewerbeimmobilien, soweit diese nicht als Reparationszahlungen an die Länder der Siegermächte geleistet wurden, ging in den privaten Besitz über.

Großbritannien hingegen war ein Land, das von den Reparationsleistungen profitierte. Allerdings handelte es sich, wie bereits erwähnt, um die veralteten Anlagen aus Deutschland. In Großbritannien wurden im Vergleich zu Deutschland und Südkorea deutlich andere politische Strategien umgesetzt. Es wurden große Industriebereiche, wie die Eisen- und Stahlindustrie, die Kohle-, Gas- und Stromerzeugung sowie der Binnengüterverkehr verstaatlicht. Der abgewählte Präsident Winston Churchill sprach 1946 von einer sozialistischen Planwirtschaft der regierenden Labour-Partei.⁸² In den Folgejahren musste sich der britische Staat aufgrund der hohen Staatsverschuldung und des hohen Außenhandelsdefizits, welche nur geringe Investitionen in die eigene Wirtschaft zuließen, von seinen Kolonien Indien, Pakistan, Birma und Ceylon (Anm. d. Autors: heutiges Sri Lanka) trennen.⁸³ Der industrielle Aufschwung wurde zwar durch die Politik forciert, aber bis zu Beginn der Margaret Thatcher-Regierung (Anm. d. Autors: ab 1979) wurden regelmäßig Neuerungsmaßnahmen durch den Widerstand der

⁸⁰ Vgl. Bögeholz, H. (1995), S.50 – 51.

⁸¹ Vgl. Rupp, H. (2009), S.117.

⁸² Vgl. Kluxen, K. (1991), S.824.

⁸³ Vgl. Kluxen, K. (1991), S.831.

Gewerkschaften gebremst.⁸⁴ Deshalb konnten Investitionen in die Industrie und somit in den Gewerbebau erst in den neunziger Jahren erfolgreich umgesetzt werden.

Die Verteilung von Grundstücken und Gebäuden in den Nachkriegsjahren hatte großen Einfluss auf die heutige Industriestruktur der Länder. Unternehmen, die große Flächen in Besitz haben bzw. zugesprochen bekommen haben, müssen demnach seltener als Mieter auftreten. Allerdings besteht die Möglichkeit, dass sich im Umfeld großer Industrieunternehmen verstärkt Zulieferfirmen ansiedeln. Diese Situation führt zu steigenden Zahlen bei Gewerbeimmobilientransaktionen und Gewerbemietverhältnissen.

⁸⁴ Vgl. Kluxen, K. (1991), S.845 – 860.

4.4 Industriestruktur

„Wachstum und Strukturwandel sind die zwei Seiten derselben Medaille. Weil mit zunehmenden Einkommen sich die Anteile einzelner Güterkategorien am Gesamtkonsum verschieben, verändert sich auch die Produktionsstruktur.“⁸⁵ Zudem wird bei industriellem Strukturwandel ein höherer Kapitaleinsatz für die Produktion benötigt, dies führt zu mehr Investitionsgüterherstellung und folglich zu einer wachsenden Beschäftigung in den Produktionsprozessen.⁸⁶ Aus den Daten der Tabelle 3 ist erkennbar, zu welchem Zeitpunkt der Effekt der Industrialisierung einsetzte:

	ca. 1800			ca. 1850			ca. 1900			ca. 1950			1980/90		
	L	I	DL	L	I	DL	L	I	DL	L	I	DL	L	I	DL
Großbritannien	40	30	30	22	48	30	9	51	40	5	49	46	2	29	69
Deutschland	62	21	17	56	24	20	40	39	21	19	45	36	3	40	57
										1965:					
Südkorea	-			-			-			59	13	28	21	35	45

L = Landwirtschaft, I = Industrie/Handwerk, DL = Dienstleistungen

Tabelle 3: Entwicklung der Beschäftigungsstruktur UK-BRD-ROK (in Prozent)⁸⁷

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass die industrielle Revolution in Großbritannien bereits um 1800 mit der Entwicklung der Dampfmaschine den technischen Fortschritt brachte und somit eine Verschiebung der Beschäftigten aus der Landwirtschaft zur industriellen Produktion und in den Bereich Dienstleistungen bedeutete. Großbritannien war gezwungen innovative Technologien zu entwickeln, da „die Binnen- und Außenmärkte schneller wuchsen als das Arbeitskräfteangebot“.⁸⁸

⁸⁵ Buchheim, C. (1997), S.27.

⁸⁶ Vgl. Buchheim, C. (1997), S.27.

⁸⁷ Buchheim, C. (1997), S.28.

⁸⁸ Niemann, H. (2009), S.75.

Deutschland war um 1800 territorial noch sehr stark zersplittert, was ein großes Hindernis für die wirtschaftliche Entwicklung darstellte. Erst die Reformen Napoleons und die Abschaffung der Souveränität der kleinen Gebiete, die früher das Reich ausmachten, ermöglichten ein einheitliches Wachstum im Land.⁸⁹ Dennoch galt Deutschland bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts als Agrarstaat. Die industrielle Revolution begann erst um 1870. Hohe Wachstumsphasen wurden in den Zeiten vor den beiden Weltkriegen gemessen, jedoch bremsten die Kriegszerstörung, Reparationszahlungen und die Weltwirtschaftskrise der dreißiger Jahre diese Entwicklung. Während der Zeiten des Aufschwungs entwickelte sich eine fortschreitende Urbanisierung, welche mit dem Industrialisierungsprozess einherging.⁹⁰ Maßgeblicher Faktor der Industrialisierung war dabei der Abbau von Kohle aus dem Ruhrgebiet, wofür große Investitionen in Technologien benötigt wurden.⁹¹

Südkorea hat es nach der japanischen Kolonialherrschaft und dem Koreakrieg innerhalb von 40 Jahren geschafft, von einem der ärmsten Länder der Erde zu einer internationalen Industrienation zu werden.⁹² Die europäischen Entwicklungsländer benötigten für die gleiche industrielle Entwicklung über ein Jahrhundert. Gründe hierfür sind die optimale Nutzung der Arbeitskräfte, dem damit zusammenhängenden Wissen sowie den nachfolgend genannten Gründen.

Erstens mussten die europäischen Länder zuerst innovative Lösungen finden und Kapital generieren, um das Wachstum des Industrialisierungsprozesses zu ermöglichen. Südkorea hingegen konnte auf Technologien aus dem Ausland und Petro-Dollars in hohem Umfang zurückgreifen.⁹³ (Anm. d. Autors: Petro-Dollars sind „aus Erdölexporten stammende Dollareinnahmen [der arabischen Erdöl exportierenden Staaten], die größtenteils wieder an den internationalen Finanzmärkten angelegt

⁸⁹ Vgl. Buchheim, C. (1997), S.45 - 62.

⁹⁰ Vgl. Buchheim, C: (1997), S.86 - 91.

⁹¹ Vgl. Niemann, H. (2009), S.86.

⁹² Vgl. Engelhard, K. (2004), S.19.

⁹³ Vgl. Engelhard, K. (2004), S.110 / 111.

werden.“⁹⁴) Zweitens mussten die Industrieländer erst In- und Auslandsmärkte erschließen, wohingegen Südkorea mit seinem weitreichenden Güterangebot bereits auf einen internationalen Absatzmarkt traf.⁹⁵

Bei der Untersuchung der wirtschaftlichen Entwicklung aller drei Länder sind aufschlussreiche Parallelen zu erkennen. Ein Hauptaspekt liegt darin, dass alle Länder die Strategie der „Importsubstitution, also den Ersatz importierter Güter durch selbst hergestellte“⁹⁶ forcierten und intensiven Protektionismus, speziell mit Zöllen und Einfuhrquoten, betrieben.^{97/98} Hierbei wurde versucht, „in der frühen Entwicklungsphase der nationalen Wirtschaft weniger profitable beziehungsweise unterlegene Gewerbezweige durch Zölle vor der überlegenen ausländischen Konkurrenz zu schützen. Dies sollte solange erfolgen, bis die eigene Wettbewerbsfähigkeit hergestellt war.“⁹⁹ Des Weiteren waren Deutschland und Südkorea in der Lage, von ausländischen Technologien, Unternehmen und Facharbeitern zu profitieren.¹⁰⁰ In den kriegszerstörten Ländern Deutschland und Südkorea setzte man zudem auf Wirtschaftswachstum mittels Unterstützung von großen Mischkonzernen und Kartellen.¹⁰¹ In Deutschland waren dies speziell die Deutsche Bank, Siemens, Bosch, Krupp und die Nachfolgeunternehmen der IG Farben, Bayer, BASF und Hoechst. In Korea führten diese Rolle die Chaebols aus.

⁹⁴ Brockhaus, Petro-Dollars (2011).

⁹⁵ Vgl. Engelhard, K. (2004), S.110 / 111.

⁹⁶ Niemann, H. (2009), S.78.

⁹⁷ Vgl. Niemann, H. (2009), S.96 / 97.

⁹⁸ Vgl. Chung, Y. (2007), S.85.

⁹⁹ Pierenkemper, T. (2009), S.182.

¹⁰⁰ Vgl. Niemann, H. (2009), S.78.

¹⁰¹ Vgl. Buchheim, C. (1997), S.96.

Die Industriestruktur stellt sich heutzutage folgendermaßen dar:

	2008* / 2010**		
	Landwirtschaft	Industrie/Handwerk	Dienstleistungen
Großbritannien**	0.9%	22.1%	77.1%
Deutschland**	0.8%	27.9%	71.3%
Südkorea*	3,0%	39.4%	57.6%

**Tabelle 4: Aktuelle Beschäftigungsstruktur UK - BRD – ROK
(vom Bruttoinlandsprodukt)¹⁰²**

Tabelle 4 zeigt, dass Südkorea den Wandel von einem Agrarstaat zu einer Industrienation eindrucksvoll umsetzen konnte. Im Vergleich zu Deutschland und Großbritannien sind aber noch einige Unterschiede, insbesondere in den Bereichen Industrie, Handwerk und Dienstleistungen, zu erkennen.

Für landwirtschaftliche Arbeiten werden meist große Flächen Ackerland benötigt. Die Dienstleistungsbereiche und die Industrie sind im Speziellen aber auf hochwertige Infrastrukturf lächen angewiesen. Die Erschließung von ländlichen Brachflächen ist meist mit hohen Kosten verbunden. Daher werden die Unternehmen solche Immobilien in Lagen bevorzugen, die bereits die notwendige Infrastruktur aufweisen. Die Entstehung von Ballungszentren ist die Folge. Diese Tatsachen haben Einfluss auf den Markt für Vermietung und Verkauf von Gewerbeflächen.

¹⁰² Vgl. CIA World Factbook, GDP Composition by Factor (2011).

4.5 Rolle der Banken

Das britische Bankensystem profitierte stark durch den Industrialisierungsvorsprung des 18. Jahrhunderts. Britische Banken spezialisierten sich bereits ab 1840 auf internationalen Handel, in London wurde zudem das Geschäft mit Staatsanleihen sowie Finanzdienstleistungen intensiviert.¹⁰³ Da britische Eisenbahn- und Industrieunternehmen sich weitgehend selbst finanzieren konnten, „entstand keine Verflechtung von Industrie- und Finanzkapital in Großbritannien“¹⁰⁴. Die Bank of England kontrollierte zu diesem Zeitpunkt das nationale und zudem auch weitgehend das internationale Finanzsystem.¹⁰⁵ Mit den steigenden Staatsschulden Großbritanniens, der Entkolonialisierung und der Etablierung des Dollars als sogenannte Weltwährung verringerte sich der internationale Einfluss des englischen Bankensystems gegen Mitte des 20. Jahrhunderts. Im 21. Jahrhundert hatten London als bedeutendster Börsenplatz Europas und somit Großbritannien besonders unter der Weltwirtschaftskrise zu leiden.¹⁰⁶

In Deutschland hat die Bankenhistorie der Nachkriegszeit wesentlichen Einfluss auf das aktuelle Kapitalmarktgeschehen. Im Jahr 1952 folgte ein Zusammenschluss von insgesamt 30 Banken zu drei Großbanken, die im Jahr 1958 unter den Namen Deutsche Bank, Dresdner Bank und Commerzbank weitergeführt wurden (Anm. d. Autors: Diese drei Banken existierten bereits vor den Fusionen).¹⁰⁷ Die Philosophie der Banken bestand zu dieser Zeit hauptsächlich aus der Kreditvergabe für lokale Kunden und das Agieren als Hausbank. Das Portfolio umfasste sämtliche Bankprodukte.¹⁰⁸ „Dabei wurde jedoch die Einschätzung des tatsächlichen Risikos eines wirtschaftlichen Engagements oftmals vernachlässigt. Insbesondere bei langjährigen Kunden wurden zugunsten einer

¹⁰³ Vgl. Busch, A. (2007), S.413.

¹⁰⁴ Busch, A. (2007), S.413.

¹⁰⁵ Vgl. Busch, A. (2007), S.413.

¹⁰⁶ Vgl. Thibaut, M. (2009).

¹⁰⁷ Brockhaus, Geschichte des Bankwesens (2011).

¹⁰⁸ Vgl. Schäfers, W. (2008), S.90.

langfristigen Geschäftsbeziehung in Einzelfällen Kredite vergeben, die seitens der Banken unter ökonomischen Gesichtspunkten eigentlich nicht vertretbar waren.“¹⁰⁹ Diese engen Verknüpfungen zwischen Unternehmen und Banken hatten einen wesentlichen Anteil am raschen Wirtschaftswachstum. Jedoch wurden negative Folgen dieser Geschäftsbeziehungen in den neunziger Jahren offensichtlich, als durch diese intransparenten Handlungsweisen erhebliche Strukturprobleme auftraten und zur ökonomischen Belastung der Bankinstitute wurden.¹¹⁰

Der Stand des Bankensystems im Korea nach 1953 ist dadurch zu beschreiben, dass zwar günstige Kredite der Weltbank, internationaler Finanzgesellschaften und anderen internationalen öffentlichen und privaten Kreditinstituten bereitgestellt wurde, allerdings war das Land weiterhin von den Kapitalzuwendungen Amerikas abhängig.¹¹¹ Auch im Bankensektor stieg der Einfluss der Chaebols in den Jahren bis zur Asienkrise 1997. Es wurde die Aufnahme eines Kredits beim IMF nötig. Eine Nebenvereinbarung des Kreditvertrags war die Neustrukturierung des Bankensystems, da es aus Sicht des IMF durch mangelnde Transparenz und zu enge Verstrickung mit den Chaebols unkontrollierbar war. Durch die Unabhängigkeit des Bankensektors wurden ab 1998 auch vermehrt die Klein- und mittelständische Industrie mit Finanzmitteln ausgestattet, was zu einem raschen Anstieg der Firmenneugründungen führte.¹¹²

Auf internationaler Ebene wird durch die Regularien von Basel II seit 2007 versucht, die Finanz- und Bankenwirtschaft zu stabilisieren und einheitliche Transparenz zu schaffen. Des Weiteren wurden Bemessungsgrundlagen für Kreditrisiken sowie Eigenkapitalpuffer für mögliche

¹⁰⁹ Schäfers, W. (2008), S.90 / 91.

¹¹⁰ Vgl. Schäfers, W. (2008), S.91.

¹¹¹ Vgl. Kim, Hi. (2004), S.335.

¹¹² Vgl. Pohlmann, M. (2005), S.142.

Kreditausfälle festgelegt.¹¹³ In den Ländern Südkorea, Deutschland und Großbritannien werden die Basel II-Richtlinien umgesetzt.¹¹⁴

Aus dem Vergleich der Bankensysteme der Länder Südkorea, Deutschland und Großbritannien wird ersichtlich, dass die Bereitstellung von Fremdkapital für die Unternehmen und privaten Haushalte erheblichen Einfluss auf die wirtschaftlichen Systeme hatte. Die zielgerichtete Vergabe von Fremdkapital durch die Regierung Südkoreas hatte einerseits Auswirkungen auf die Chaebols, andererseits auf die Verbreitung des Jeonse-Systems. Dagegen hatten die Unternehmen der BRD und UK nicht mit dieser Verknappung von Fremdkapital zu rechnen.

¹¹³ Vgl. Behr, P. et al. (2005), S.70.

¹¹⁴ Vgl. Bank für Internationalen Zahlungsausgleich, (2008).

4.6 Transaktionskosten

Transaktionskosten sind laut Definition alle Ausgaben, welche durch den Prozess der Übertragung von Eigentumsrechten (Anm. d. Autors: An- und Verkauf) entstehen.¹¹⁵ Niedrigere Transaktionskosten können den Gesamtumsatz auf Immobilienmärkten ankurbeln und somit Einfluss auf die Nachfrage und Kaufpreise nehmen.¹¹⁶ Im Rahmen der folgenden Unterkapitel 4.6.1 bis 4.6.4 werden die abweichenden Transaktionskosten von Großbritannien, Deutschland und Südkorea dargestellt und verglichen.

4.6.1 Transaktionskosten Großbritannien

In Tabelle 5 sind die Transaktionskosten von Großbritannien abgebildet. Dabei ist ersichtlich, dass nur eine geringe steuerliche Belastung durch die Transaktionsleistung entsteht.

Transaktionskosten

Notarkosten	0,5 – 1%	Käufer
Registrierungsgebühr	0,04 – 0,15%	Käufer
Maklergebühr	2 – 3,5% (+17,5% USt.)	Verkäufer
Stempelgebühr	0 – 4%	Käufer
Summe der Transaktionskosten	2,89 – 9,26% des Kaufpreises	

Tabelle 5: Transaktionskosten Großbritannien¹¹⁷

Die Höhe der Transaktionskosten lässt in einer subjektiven Einschätzung darauf schließen, dass in Großbritannien womöglich mehr Immobilien-transaktionen aufgrund des geringeren Kapitalaufwands für Transaktionen umgesetzt werden können. Eine Weiterführung dieses Gedankens lässt zu, dass die hohe Transparenz des britischen Immobilienmarktes darauf zurückzuführen ist.

¹¹⁵ Vgl. Nozeman, E. (2010), S.3.

¹¹⁶ Vgl. Zhu, H. (2003), S.4.

¹¹⁷ Vgl. Global Property Guide, Buying Costs UK (2007).

4.6.2 Transaktionskosten Deutschland

In der BRD müssen Käufer beziehungsweise Verkäufer mit folgenden Transaktionskosten rechnen:

Transaktionskosten

Notarkosten	0,6 – 1,5%	Käufer
Registrierungsgebühr	0,2 – 0,5%	Käufer
Grunderwerbssteuer	3,5% ¹¹⁸	Käufer
Maklergebühr	1,5 – 3% (+19% USt)	Käufer
	1,5 – 3% (+19% USt)	Verkäufer
Summe der Transaktionskosten	7,87 - 12,62% des Kaufpreises	

Tabelle 6: Transaktionskosten Deutschland¹¹⁹

Sehr deutlich wird hier im Vergleich mit Großbritannien, dass die Transaktionskosten höher liegen. Allerdings können diese erhöhten Kosten gegen Spekulationen wirken. Ob dies positiv oder negativ ist, kommt insbesondere auf den Blickwinkel der Betrachtung an.

4.6.3 Transaktionskosten Südkorea

Südkorea wird als Land angesehen, welches unverhältnismäßig hohe Steuern auf Immobilientransaktionen erhebt. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der koreanische Staat bei einer Transaktion eine Umsatzsteuer in Höhe von 10 Prozent erhebt.¹²⁰ Die Ausnahmen bilden lediglich unbebaute Grundstücke und staatlich erbaute Gebäude. Diese Umsatzsteuer ist für Gewerbe rückerstattungsfähig und wird auch bei M&A-Geschäften nicht erhoben.¹²¹ Im internationalen Vergleich ist die Erhebung einer Umsatzsteuer hierfür unüblich, oder sie wird nur auf

¹¹⁸ Abweichende Grunderwerbssteuer in Berlin, Bremen, Niedersachsen, Saarland, Sachsen-Anhalt (alle 4,5%); in Brandenburg (5%).

¹¹⁹ Vgl. Global Property Guide, Buying Costs BRD (2007).

¹²⁰ Vgl. Global Property Guide, Buying Costs ROK (2007).

¹²¹ Vgl. Oh, Y. et al. (2010).

Neubauten erhoben. Folglich sind die allgemeinen Transaktionsgebühren in Südkorea sehr hoch.¹²² In Tabelle 7 sind die gängigen Transaktionskosten aufgeführt. Hierbei fallen drei Positionen besonders auf.

Erstens müssen Immobilienkäufer in Südkorea sogenannte Housing Bonds für bis zu fünf Prozent des Immobilienkaufpreises erwerben, die für den Bau von Sozialwohnungen vorgesehen sind.¹²³ Zweitens werden 0,6 Prozent des Kaufpreises als Zusatzsteuer für Bildung erhoben, um Ausbildungseinrichtungen zu unterstützen und die notwendigen Finanzierungen für eine Verbesserung der Bildungsqualität zu sichern.¹²⁴ Darüber hinaus wird eine Steuer für die Bearbeitung von Transaktionsunterlagen in Höhe von 0,2 bis 2,2 Prozent, eine sogenannte Stempelgebühr, von den Behörden eingefordert. Weitere Faktoren der Erwerbsnebenkosten sind Notarkosten, Registrierungsgebühren, Immobilienerwerbssteuer und Maklergebühr.¹²⁵

Transaktionskosten

Umsatzsteuer auf den Gebäudeanteil	10%	Verkäufer
Housing Bonds	5%	Käufer
Notarkosten	0,25 – 1%	Käufer
Registrierungsgebühr	2%	Käufer
Grunderwerbssteuer	2 - 3%	Käufer
Zusatzsteuer für Bildung	0,6%	Käufer
Maklergebühr	0,2 – 0,9%	Käufer
Stempelgebühr des Vertragswerts	0,2 -2,2%	Käufer
Summe der Transaktionskosten	20,25 – 24,7% des Kaufpreises	

Tabelle 7: Transaktionskosten Südkorea ^{126 / 127 / 128}

¹²² Vgl. Global Property Guide, Buying Costs ROK (2007).

¹²³ Vgl. Global Property Guide, Buying Costs ROK (2007).

¹²⁴ Vgl. Investkorea, (2011).

¹²⁵ Vgl. Global Property Guide, Buying Costs ROK (2007).

¹²⁶ Vgl. Global Property Guide, Buying Costs ROK (2007).

Die Anhäufung dieser Steuern und Gebühren verhindert die Immobilienspekulation. Allerdings hat der Wohnungsmarkt aufgrund dieser hohen Transaktionskosten zu leiden, da weniger private Haushalte diese Gesamtkaufpreise finanzieren können.¹²⁹ Zudem werden internationale Investoren vermutlich FDI nach Südkorea limitieren, da hohe Steuerabgaben und Gebühren zu weniger Profit führen. Die Maßnahmen des Staates können allerdings zu vermehrten Bauprojekten führen, um die Transaktionskosten zu umgehen. Es lässt sich daraus schließen, dass das Jeonse-System trotz der offensichtlichen Benachteiligung der Mieter durch diese hohe Besteuerung des Staates auf Transaktionen erhalten bleibt. Denn in einem sehr zentralisierten Land wie Südkorea sind innerstädtische Brachflächen Mangelware. Diese Flächen sind aufgrund der hohen Immobilienpreise, die durch die enorme Nachfrage nach diesen Flächen entsteht, zuzüglich der Transaktionskosten, nur für wenige Käufer erschwinglich.

In Anhang 7 und 8 werden zwei Exkurse zum Land Südkorea dargestellt, um die Situation der Zentralisierung und die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt greifbar zu machen.

¹²⁷ Vgl. The World Bank Group, Standard Property Transfer (2010).

¹²⁸ Vgl. Jones Lang LaSalle, Real Estate Standards Global (2011).

¹²⁹ Vgl. Global Property Guide, Transaction Costs Worldwide (2007).

4.6.4 Transaktionskosten im Vergleich

In Ländern mit hohen Transaktionskosten wird mehr zum Mieten als zum Kaufen bzw. mehr zum Vermieten als zum Verkaufen einer Immobilie tendiert.¹³⁰



Abbildung 8: Transaction Costs Worldwide
(in Prozent des Immobilienwerts)¹³¹

Dieser Darstellung (Abbildung 8) und oben getroffener Annahme zur Folge werden in Südkorea tendenziell mehr Personen und Firmen ein Mietverhältnis eingehen als in der BRD oder Großbritannien. Eine maßgebliche Auswirkung der hohen Transaktionskosten auf die Anzahl der Jeonse-Mietverträge kann angenommen werden.

¹³⁰ Vgl. Zhu, H. (2003), S.9 – 15.

¹³¹ Global Property Guide, Transaction Costs Worldwide (2007).

4.7 Gewerbemietrecht und mietvertragliche Praxis

Üblicherweise werden in Großbritannien die Mieten auf gewerbliche Immobilien vierteljährlich oder im halbjährigen Turnus vorab bezahlt. Grundsätzlich sind Mietkautionen nicht unüblich, allerdings wird der Großteil der gewerblichen Mietverträge ohne eine Kautionszahlung abgeschlossen.¹³² Folglich wird das Ausfallrisiko des Mieters vollends dem Vermieter auferlegt. Bei Ausfall des Mieters wird somit der Vermieter umgehend belastet und muss bei vollständigem Mietausfall zudem die Kosten bis zur endgültigen Aufgabe des Mietobjekts durch den Mieter und die Kosten für die Neuvermietung tragen.¹³³ Mieterhöhungen werden üblicherweise durch eine sogenannte „Rent Review“ durchgesetzt. Dieser Term bezeichnet eine Mietanpassung nach einem im Mietvertrag bestimmten Zeitraum, die üblicherweise eine Erhöhung bedeutet (englischer Term: upwards only).¹³⁴ Zwar versuchte der Gesetzgeber im Jahr 2007 mit dem „Code for Leasing Business Premises“ ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter speziell mit Hinblick auf Mieterhöhungen von Seiten des Vermieters zu schaffen. Diese Methode konnte sich aber bis dato nicht durchsetzen.¹³⁵

In der BRD werden gewerbliche Mietverträge meist mit indexierter Mietanpassung abgeschlossen. Seltener findet sich die Form der Staffelmietverträge. Bei indexierten Verträgen wird der Mietzins mit Hilfe des Verbraucherpreisindex oder der Inflationsrate jährlich angepasst, das bedeutet, es sind Mieterhöhungen sowie Mietreduzierungen möglich.¹³⁶ In Staffelmietverträgen wird bereits bei Vertragsabschluss definiert, zu welchem Zeitpunkt Mieterhöhungen erfolgen werden.¹³⁷ Im Hinblick auf die Besicherung eines Mietverhältnisses mittels einer Kautionszahlung bestehen in der BRD keine gesetzlichen Regelungen. Allerdings kann durch eine

¹³² Vgl. Hutchinson, N. et al. (2010), S.251.

¹³³ Vgl. Hutchinson, N. et al. (2010), S.251.

¹³⁴ Vgl. Royal Institution of Chartered Surveyors, (2010).

¹³⁵ Vgl. Murrin, A. et al. (2009).

¹³⁶ Vgl. Bürgerliches Gesetzbuch, §557b.

¹³⁷ Vgl. Bürgerliches Gesetzbuch, §557a.

Verhandlung über die Höhe der Mietkaution das Risiko für beide Parteien ausgewogen werden.¹³⁸

In Südkorea sind gewerbliche Mietverträge generell verhandelbar. Falls ein Vertrag mit periodischer Miete vereinbart wird, so werden die Mieten meist an den Verbraucherpreisindex oder die Inflationsrate gekoppelt. Vermieter oder Mieter können eine Mietanpassung verlangen, falls sich beispielsweise öffentliche Gebühren oder die wirtschaftliche Ausgangssituation maßgeblich verändern.¹³⁹ Anpassungen zur Mietkaution bei Jeonse-Mietverträgen können nur durch Erneuerung des gesamten Jeonse-Vertrages erfolgen. Gesetzliche Grundlage hierfür bildet der Commercial Building Lease Protection Act.¹⁴⁰

Ein wesentlicher Punkt bezüglich der Besicherung von Mietverträgen mittels Kautions besteht darin, dass beispielsweise in der BRD die Mietkautionen meist auf Treuhandkonten oder Kautionsparbücher mit sehr geringem Zins eingezahlt werden. Diese Form bietet selten einen adäquaten Inflationsausgleich.¹⁴¹ Daraus lässt sich folgern, dass die Banken zwar mit dem Kapital arbeiten können, aber der Nutzen durch das gebundene Kapital für die Mieter und Vermieter scheint sehr gering. In Südkorea hingegen können Kautionen sofort von Vermietern weiter investiert werden, allerdings mit einem erhöhten Risiko für die Mieter. Die Mietkautionen würden als Kapital für Investitionen zur Verfügung stehen und könnten somit Einfluss auf den gesamtwirtschaftlichen Nutzen haben.

¹³⁸ Vgl. Huber, R. (2005), S.237.

¹³⁹ Vgl. Oh, Y. et al. (2010).

¹⁴⁰ Vgl. Statutes of the Republic of Korea, (2009)

¹⁴¹ Vgl. Gesellensetter, C. et al. (2008).

4.8 Steuerrecht für Vermietungsleistungen

In Südkorea sind Vermietungseinkünfte mit der Einkommenssteuer auf Unternehmen in Höhe von 11 Prozent (bis KRW 200 Millionen) oder 24,2 Prozent (über KRW 200 Millionen) zu besteuern.¹⁴² Zudem ist eine Umsatzsteuer in Höhe von 10 Prozent der Miete zu zahlen, welche für Unternehmen steuerlich absetzbar ist.¹⁴³ Dem Korea Herald zufolge, sollen in Zukunft auch Jeonse-Vermieter besteuert werden, die mehr als drei Immobilien mit Jeonse-Verträgen vermieten.¹⁴⁴

In Großbritannien besteht ein Wahlrecht für den Vermieter, ob die Mieteinkünfte mit der Umsatzsteuer in Höhe von 17,5 Prozent besteuert werden sollen oder nicht. Der Hauptvorteil für einen Vermieter, welcher zur Umsatzsteuer optiert, liegt darin, dass er jede bezahlte Steuer, die in Bezug auf die Immobilienbewirtschaftung anfällt, zurückvergütet bekommt. Allerdings kann solch eine Option von Nachteil für Mieter mit Steuerbefreiung sein¹⁴⁵ (Anm. d. Autors: Der Nachteil, der durch die Option zur Umsatzsteuer auftreten kann, ist ebenso in der BRD vorhanden). Weiterhin sind die Unternehmen verpflichtet, auf die Mieteinkünfte Einkommensteuer für Unternehmen zu zahlen. Aufgrund des Umfangs des britischen Steuergesetzes können diesbezüglich keine genaueren Informationen abgebildet werden. Es wird auf das britische Ministerium „Her Majesty's Revenue and Customs“ verwiesen.

In der BRD sind Mieterträge üblicherweise von der Umsatzsteuer befreit.¹⁴⁶ Jedoch gibt es auch hierfür eine Sonderregelung. Demnach kann der „Vermieter nach §9 UStG zur Umsatzsteuer optieren, falls der Mieter das Objekt für sein Unternehmen mietet und ausschließlich Umsätze macht, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen“¹⁴⁷. Der

¹⁴² Vgl. Baik, W. et al. (2011).

¹⁴³ Vgl. Oh, Y. et al. (2010).

¹⁴⁴ Vgl. Kim, Y (2010).

¹⁴⁵ Vgl. Murrin, A. et al. (2009).

¹⁴⁶ Vgl. Umsatzsteuergesetz, §4 Nr. 12a.

¹⁴⁷ Fritz, J. (2005), S.306.

Umsatzsteuersatz beträgt 19 Prozent. Des Weiteren ist der Vermieter verpflichtet Einkommensteuer zu entrichten. Hierbei wird von Seiten des Gesetzgebers in Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Gewerbebetrieb unterschieden.¹⁴⁸ Die steuerliche Relevanz dieser Begriffe wird im Rahmen dieser Arbeit nicht näher erläutert. Für genauere Informationen ist hierfür das EStG beziehungsweise das KStG heranzuziehen.

Wie bereits unter Punkt 3.3.3 erläutert, unterliegen Jeonse-Mietverträge in Korea nicht der Besteuerung. Diese Tatsache stellt damit einen wesentlichen Nutzen dieser Mietvertragsart dar. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der Anwendung dieser Vertragsart auch für Gewerbemietverhältnisse in Deutschland und Großbritannien.

¹⁴⁸ Vgl. Fritz, J. (2005), S.307.

4.9 Vergleich der Rechtssysteme

Im Rahmen einer Studie des National Bureau of Economic Research (USA) wurde in Kooperation mit Anwaltskanzleien aus 109 Ländern eine Studie angefertigt, um die durchschnittliche (Prozess-)Dauer zu ermitteln, die bei Immobilienvermietung für die Wiederinbesitznahme zu Händen des Eigentümers benötigt wird, wenn der Mietzins von Seiten des Mieters nicht bezahlt wird.¹⁴⁹ Diesbezüglich ist anzumerken, dass Deutschland und Südkorea ein Rechtssystem mit deutschem Ursprung haben, hingegen hat das Rechtssystem Großbritanniens britischen Ursprung.¹⁵⁰

Wiederinbesitznahme bei ausstehender Bezahlung der Miete (in Werktagen)

	UK	BRD	ROK
Durchschnittliche Dauer zwischen dem Einreichen der Klage bis zum Zeitpunkt der Zustellung der Klageschrift an den Angeklagten	14	29	30
Durchschnittliche Prozessdauer	73	191	180
Durchschnittliche Dauer bis zur Vollstreckung (bis der Eigentümer die Immobilie wieder vollständig besitzt)	28	111	93
Gesamte Dauer bis zur Wiederinbesitznahme	115	331	303

Tabelle 8: Dauer bis zur Wiederinbesitznahme¹⁵¹

Tabelle 8 verdeutlicht, dass es in einem Rechtssystem auf deutscher Grundlage mehr als doppelt so lange dauert, bis der Eigentümer sein Besitzrecht wieder vollständig erlangt im Vergleich zum britischen Rechtssystem. In Südkorea ist man diesem Problem nur mit Wolsse-Mietverträgen ausgesetzt. Bei Jeonse-Mietverhältnissen hingegen spielt dieser Aspekt keine Rolle, da keine Mietzahlungen fließen.

¹⁴⁹ Vgl. Djankov, S. et al. (2002), S.2.

¹⁵⁰ Vgl. Djankov, S. et al. (2002), S.48 / 49.

¹⁵¹ Vgl. Djankov, S. et al. (2002), S.86 / 87.

5 Zusammenfassung und Ausblick

In den vergangenen Jahren stand das Thema Jeonse in Südkorea mehrfach in der Diskussion. International fand dieses Thema aber kaum Beachtung. Dies ist auf die geringe Anzahl der veröffentlichten Artikel in englischer und deutscher Sprache zurückzuführen.¹⁵² Das Jeonse-System bietet jedoch einige positive Aspekte, die zukünftig attraktiv werden könnten und eine intensivere Beschäftigung mit der Thematik rechtfertigen. Treibend können hierbei auch die Vorgaben und Regelungen entsprechend des Basel III sein (Anm. d. Autors: Teilnehmende Länder sind unter anderen die BRD, ROK und UK), die bis zum Jahr 2019 umgesetzt werden sollen. Daraus ergibt sich für die Finanzbranche, dass Banken ihre „vorgeschriebene Mindestkapitalquote durch den Aufbau eines Bankenpuffers von derzeit 8 auf 10,5 Prozent erhöhen“¹⁵³ müssen. Damit sollen höhere Eigenkapitalbestände und eine pauschale Obergrenze im Verschuldungsfall für alle Kreditinstitute verpflichtend werden. In der Folgerung dieser Vorschriften müssen Banken, die den Wert ihres Grundkapitals nicht steigern können, ihr Bilanzvolumen verringern, mit negativen Auswirkungen auf die Höhe des Kreditvergaberahmens.¹⁵⁴ Das Jeonse-System kann damit zumindest einen Beitrag in Südkorea zur kurz- und auch mittelfristigen Finanzierung bieten. Mit dieser Verfahrensweise wird der Mieter sozusagen zum Kapitalgeber.

Gemäß ihrem Titel beschäftigte sich die vorliegende Masterarbeit mit südkoreanischen Gewerbemietverhältnissen und dabei im Speziellen mit dem Jeonse-System, um es für die Praxis und für weitere theoretische Untersuchungen transparenter zu machen.

Um dieses System vollends verstehen zu können, war es erforderlich, auch die historischen Einflüsse und Hintergründe Südkoreas zu

¹⁵² Jaklin, A. (2011), Eigene Recherche.

¹⁵³ Rausch, H. (2011), S.17.

¹⁵⁴ Vgl. Rausch, H. (2011), S.17.

betrachten und im Zusammenhang mit der Entwicklung und den Veränderungen der Wirtschaft darzustellen. Das Jeonse kann als Produkt der Wirtschaftsgeschichte dieses Landes angesehen werden. Es hat unter den gegebenen Umständen in einem aufstrebenden Entwicklungsland die Stellung eingenommen, die die Menschen und die Unternehmen bei starken wirtschaftlichen Veränderungen und Schwankungen einerseits mit dem notwendigem Kapital versorgen kann, andererseits die Mietverträge dahingehend zu gestalten vermag, sodass die Mieter mit geringeren laufenden Kosten belastet werden.

Ein wesentlicher Aspekt, den diese Masterarbeit auch verdeutlichen sollte, ist die geschichtliche Entwicklung der Vergleichsländer und dem damit einhergehenden Einfluss von politischen, wirtschaftlichen, rechtlichen Entscheidungen und Gegebenheiten. Insbesondere die Grundverteilung nach den Kriegen, die Rolle der Banken und Industriesektoren waren ausschlaggebend für die gegenwärtige Situation auf den Immobilienmärkten. In Südkorea hatten vor allem die Kreditpolitik der Regierung und der Aufbau der Chaebols große Auswirkungen auf die Gewerbemietverhältnisse und die Etablierung des Jeonse-Systems.

Korea hat im Gegensatz zur BRD keine Wirtschaftszone wie die Europäische Union, deshalb besteht die Möglichkeit, dass dieses Land auch zukünftig von wirtschaftlichen Schwankungen stärker betroffen sein wird.¹⁵⁵ Bei steigenden Zinsen auf Hypothekarkredite haben Immobilieneigentümer dann die Möglichkeit, sich durch Jeonse-Mietverträge abseits vom Kapitalmarkt mit notwendigen Finanzmitteln auszustatten.

Derzeit ist das Jeonse-Verfahren in Korea konkret für die wirtschaftliche Nutzung bei Wohnimmobilien in der Kritik, da vermehrt Haushalte mit geringem Einkommen gezwungen sind, einen Kredit für solch einen Vertrag aufzunehmen zu müssen.¹⁵⁶

¹⁵⁵ Vgl. The World Bank Group, GDP growth (2011).

¹⁵⁶ Vgl. Cho, J. (2010).

Jeonse für die Gewerbevermietung wurde hingegen durch ein international führendes Maklerbüro als unflexibel kritisiert.¹⁵⁷ Aus dem Blickwinkel der Berufsgruppe der Immobilienmakler kann dieser Kritikpunkt vertreten werden, weil der finanzielle Gewinn an den Vermietungen mit Jeonse nur einen Bruchteil darstellt im Vergleich zur Provision bei vollwertigen Immobilientransaktionen (An- und Verkauf). Entgegen dieser Kritik hat das Jeonse aber auch für die Nutzer einige Vorteile. Die Vermieter haben unter anderem den Vorteil der Steuerfreiheit und kein Mietausfallwagnis. Die Mieter profitieren durch den Wegfall der monatlichen Belastungen infolge der Mietzahlungen, vorausgesetzt das notwendige Kapital für das Jeonse muss nicht fremdfinanziert werden.

Unter Kapitel 3.3.1 wurden das Risiko und die Ausfallwahrscheinlichkeit ausgiebig behandelt. Speziell im Bereich Risikoverteilung zwischen Vermieter und Mieter könnte in Zukunft Handlungsbedarf bestehen. Aus dieser Sicht betrachtet, könnte ein Risikoträger-Unternehmen den Jeonse-Vertrag mit einem Vermieter abschließen und in Folge die Immobilie auf monatlicher Mietbasis an solvente Mieter weitervermieten. Die Betrachtungsweise könnte zu positiven Anreizen führen, sobald mit der monatlichen Miete bessere Ergebnisse erzielt werden als der mögliche zu erzielende Zins auf das eingesetzte Kapital auf dem Kapitalmarkt erbringt.

Zum Schluss ist noch anzumerken, dass speziell die politischen Strategien und Maßnahmen nach den letzten Kriegen (Anm. d. Autors. 2. Weltkrieg und Korea-Krieg) einen wesentlichen Einfluss auf die wirtschaftliche Leistung der Vergleichsländer hatten, die hochinteressante Erkenntnisse insbesondere auch für Entwicklungsländer liefern konnte. Das Jeonse kann dabei auch als konsequente Folgerung auf den staatlichen Protektionismus interpretiert werden. Die koreanische Wirtschaft und die Bevölkerung hat dieses System über Jahrzehnte hinweg über alle ökonomischen Schwankungen entwickelt und nach den Erkenntnissen dieser Arbeit wird es auch zukünftig benutzt werden. Eine internationale

¹⁵⁷ Vgl. Krakowiak, D. (2009).

Verwendung des Jeonse-Systems für Gewerbevermietung scheint in Bezug auf die zukünftigen Basel III-Konditionen durchaus ein diskussionswürdiger Ansatz. Für einen international funktionsfähigen Immobilienmarkt mit Jeonse-Kautionen müssten Mieter und Vermieter über Konditionen zu diesen Verträgen frei verhandeln, damit ein steuerlicher oder wirtschaftlicher Nutzen für beide Parteien zu erkennen ist.

Der koreanische Immobilienmarkt zeigt mit seinen verschiedenartigen Mietverhältnissen sehr eindrucksvoll, wie auf ökonomische Gegebenheiten reagiert werden kann. Passend dazu haben die südkoreanischen Mieter und Vermieter die Möglichkeit je nach Präferenz zwischen verschiedenen Mietvertragsoptionen zu wählen.

Der koreanische Markt für Immobilien hat viel Potential aufzuweisen, dennoch gilt er im internationalen Vergleich noch als intransparent. Für zukünftige wissenschaftliche Studien ist es daher sinnvoll, diesen Markt für internationale Investoren und Immobilienexperten weiter zu analysieren und somit auch transparenter zu gestalten.

Literaturverzeichnis

Ambrose, Brent / Kim, Sunwoong:	Modeling the Korean Chonse Lease Contract, in: Real Estate Economics 31/1, Blackwell Publishing, 2003, Hoboken
Baik, Woo-Hyun / Choi, Im-Jung / Lyu, Jae-Young / Lee, Pyung-Jae / Sim, Yoon-Sang:	Tax Law Changes for year 2011, Tax & Finance, Kim & Chang Law Company, 2011, URL: http://www.kimchang.com/UserFiles/files/KimandChang-Legal_Updates_Tax(2011.1.20).pdf (abgerufen am: 28.02.2011)
Bank für internationalen Zahlungsausgleich (Bank for International Settlements):	Basler Ausschuss für Bankenaufsicht, 2008, URL: http://www.bis.org/bcbs/index.htm (abgerufen am: 01.03.2011)
Baxter, Peter J.:	The east coast Big Flood, 31 January–1 February 1953, Philosophical Transactions of the Royal Society, Royal Society Publishing, 2005, Cambridge (UK)
Behr, Patrick / Fischer, Jörg:	Basel II und Controlling, Betriebswirtschaftlicher Verlag Dr. Th. Gabler / GWV Fachverlage, 2005, Wiesbaden
Benjamin, John D. / Lusht, Kenneth M. / Shilling, James D.:	What do Rental Contracts reveal about Adverse Selection and Moral Hazard in Rental Housing Markets? , in: Real Estate Economics 26/2,1998, Wiley Blackwell Publishing, Hoboken
Brockhaus	Geschichte des Bankwesens – Banken, Brockhaus Enzyklopädie Online, URL: http://emedi1.bsb-muenchen.de/han/BROCKHAUS/www.brockhaus-encyklopaedie.de/be21_article.php (abgerufen am: 23.02.2011)

Brockhaus	<p>Petro-Dollars, Brockhaus Enzyklopädie Online, URL: http://emedia1.bsb-muenchen.de/han/BROCKHAUS/www.brockhaus-enzyklopaedie.de/be21_article.php?document_id=b24_6051001 (abgerufen am: 23.02.2011)</p>
Buchheim, Christoph:	<p>Einführung in die Wirtschaftsgeschichte, Verlag C. H. Beck, 1997, München</p>
Busch, Andreas:	<p>Großbritannien in der Weltwirtschaft, in: Kastendiek, Hans: Länderbericht Großbritannien, Bundeszentrale für politische Bildung, 2007, Bonn</p>
Bundesministerium der Justiz	<p>REIT-G, §12, 2a, 2007, URL: http://www.gesetze-im-internet.de/reitg/BJNR091410007.html (abgerufen am: 15.11.2010)</p>
Bundeszentrale für politische Bildung	<p>Infrastruktur und Gesellschaft im zerstörten Deutschland, URL: http://www.bpb.de/themen/PYOZF1,0,0,Infrastruktur_und_Gesellschaft_im_zerst%F6rten_Deutschland.html (abgerufen am: 29.01.2011)</p>
Bögeholz Hartwig:	<p>Die Deutschen nach dem Krieg, Rowohlt Taschenbuch Verlag, 1995, Reinbek bei Hamburg</p>
Chang, Sea-Jin:	<p>Financial Crisis and Transformation of Korean Business Groups – The Rise and Fall of Chaebols, Korea University, Cambridge University Press, 2003, Cambridge</p>
Cho, Jin-seo:	<p>Rent and Debt punishing the Poor, in: Korea Times, vom: 29.12.2010, URL: http://www.koreatimes.co.kr/www/news/biz/2010/12/123_78836.html (abgerufen am: 03.03.2011)</p>

Cho, Yoon Je:	The Financial Policy and Financial Sector Developments in Korea and Taiwan, in: Kwon, Jene K.: Korea Economic Development, Greenwood Press, 1990, Connecticut
Choe, Sang-hun:	Der Stellenwert der Mischkonzerne (Chaebols) im koreanischen Industrialisierungsprozess, Dissertation, Universität Hamburg, 1994, Hamburg
Chung, Young-lob:	South Korea in the Fast Lane – Economic Development and Capital Formation, Oxford University Press, 2007, New York
CIA World Factbook:	GDP composition by Factor, 2011, URL: Für Großbritannien: https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/uk.html Für Deutschland: https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/gm.html Für Südkorea: https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/ks.html (abgerufen am: 22.02.2011)
CIA World Factbook:	South Korea, URL: https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/ks.html (abgerufen am: 19.01.2011)
CIA World Factbook:	Urbanization Germany, URL: https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/gm.html (abgerufen am: 23.03.2011)
CIA World Factbook:	Urbanization United Kingdom, URL: https://www.cia.gov/library/publications/the-world-factbook/geos/uk.html (abgerufen am: 23.03.2011)
Djankov, Simeon / La Porta, Rafael / Lopez-de-Silanes, Florencio / Shleifer, Andrei:	Courts: The Lex Mundi Project, NBER Working Paper Series, Working Paper 8890, National Bureau of Economic Research, 2002, Cambridge (Massachusetts)

Engelhard, Karl:	Südkorea – Vom Entwicklungsland zum Industriestaat, Waxmann Verlag, 2004, Münster
Freyeisen, Astrid:	Investitionen schrumpfen - Probleme wachsen, ARD-Hörfunkstudio Shanghai, 2009, URL: http://www.tagesschau.de/wirtschaft/handelskammerchina100.html (abgerufen am: 15.11.2010)
Gesellensetter, Catrin / Müller, Wolfgang	Mit Minizinsen abgespeist, Focus Online, 2008, URL: http://www.focus.de/immobilien/mieten/tid-10012/mietkautionen-warum-so-viele-vermieter-auf-dem-sparbuch-bestehen_aid_302631.html (abgerufen am: 11.03.2010)
Fritz, Jürgen:	Gewerberaummietrecht, Verlag C. H. Beck, 4.Auflage, 2005, München
Global Property Guide:	Buying Costs BRD, 2007, URL: http://www.globalpropertyguide.com/Europe/Germany/Buying-Guide (abgerufen am: 10.01.2011)
Global Property Guide:	Buying Costs ROK, 2007, URL: http://www.globalpropertyguide.com/Asia/South-Korea/Buying-Guide (abgerufen am: 10.01.2011)
Global Property Guide:	Buying Costs UK, 2007, URL: http://www.globalpropertyguide.com/Europe/United-Kingdom/Buying-Guide (abgerufen am: 10.01.2011)
Global Property Guide:	Transaction Costs Worldwide, 2007, URL: http://www.globalpropertyguide.com/press-relations/Housing-Transaction-Costs-in-the-OECD (abgerufen am: 10.01.2011)
Huber, Rafael Tobias:	Mietrecht - Kautiön, in: Brauer, Kerry-U.: Grundlagen der Immobilienwirtschaft, 6. Auflage, Wiesbaden, 2009
Hutchinson, Norman E. / Adair, Alastair S. / Park, Kyung-Sun:	The Value of Rental Deposits, in: Journal of Property Investment & Finance 28/4, Emerald Group Publishing Limited, Bradford, 2010

<p>Il, Sakong / Jones, Leroy P.:</p>	<p>Kyongje kaebal kwa jongbu mitt kiob ga ui yokwhal, 1975, S.296, in: Choe, Sang-hun: Der Stellenwert der Mischkonzerne (Chaebols) im koreanischen Industrialisierungsprozess, Dissertation, Universität Hamburg, 1994, Hamburg</p>
<p>Industrie- und Handelskammer Koreas:</p>	<p>Hankuk kyongje ishib yonui hoego wa bansong (Der Rückblick und die Reflexion koreanischer Wirtschaft in 20 Jahren), 2. Auflage, Seoul 1983, S.365, in: Choe, Sang-hun: Der Stellenwert der Mischkonzerne (Chaebols) im koreanischen Industrialisierungsprozess, Dissertation, Universität Hamburg, 1994, Hamburg</p>
<p>Investkorea:</p>	<p>National Tax – Education Tax, 2011, URL: http://www.investkorea.org/InvestKoreaWar/work/ik/eng/bo/bo_01.jsp?code=102040309#5th (abgerufen am: 10.01.2011)</p>
<p>Jaklin, Andreas:</p>	<p>Recherche bzgl. akademischer Arbeiten über „Jeonse“ , URL: http://www.bsb-muenchen.de/OPACplus.92.0.html http://discovery.lib.harvard.edu/ (abgerufen am: 11.03.2011)</p>
<p>Jones Lang LaSalle</p>	<p>Global Market Perspective, 2011, URL: http://www.joneslanglasalle.com/Pages/global-market-perspective-global-real-estate-market.aspx (abgerufen am: 04.02.2011)</p>
<p>Jones Lang LaSalle</p>	<p>Real Estate Standards Global, 2011, URL: http://208.106.167.6/countryDetails/KR (abgerufen am: 04.02.2011)</p>
<p>Jones Lang LaSalle:</p>	<p>Real Estate Transparency Index, Mapping the World of Transparency, 2010, Chicago</p>
<p>Jones Lang LaSalle:</p>	<p>The Little Book of Real Estate Definitions Asia-Pacific, John Wiley & Sons (Asia), 2006, Singapore</p>
<p>Kang, Kenneth:</p>	<p>South Korea, in: The Oxford Encyclopedia of Economic History, Joel Mokyr, Oxford University Press, Volume 3, 2003, New York</p>

Kastendiek, Hans / Stinshoff, Richard:	Zur Entwicklung Großbritanniens seit 1945, in: Kastendiek, Hans: Länderbericht Großbritannien, Bundeszentrale für politische Bildung, 2007, Bonn
Kellner, Peter / Thomas, William Harford:	England, Encyclopædia Britannica Online, URL: < http://www.britannica.com/EBchecked/topic/700965/England (abgerufen am: 26.02.2011)
Kern, Steffen:	Globale Finanzzentren nach der Krise, Deutsche Bank Research, Finanzmarkt Spezial, 2010, Frankfurt am Main
Kim, Hanjoon / Berger, Paul D.:	The Management Characteristics of Korean Chaebols vs. non-Chaebols, in: Advances in Management, 11/2, 2009, Cheongju
Kim, E. Han:	Financing Korean Corporations, in: Kwon, Jene K.: Korea Economic Development, Greenwood Press, 1990, Connecticut
Kim, Hiyoul:	Koreanische Geschichte, Asgard-Verlag Dr. Werner Hippe GmbH, 2004, St. Augustin
Kim, Yoon-mi:	Korea to Impose Tax on `Jeonse` Lease Incomes, The Korea Herald, vom 30.03.2010, URL: http://www.koreaherald.com/business/Detail.jsp?newsMLId=20090720000050 (abgerufen am: 28.02.2011)
Kleiner, Jürgen:	Korea – Auf steinigem Pfad, Vistas Verlag, 1992, Berlin
Kluxen, Kurt:	Geschichte Englands, Alfred Kröner Verlag, 4. Auflage, 1991, Stuttgart
Koh, Chul:	Overview of Housing Policies and Programs in Korea, Korea Housing Institute, KAIST, 2004, Seoul
Krakowiak, Darren:	Developed or Developing? , Korea Times, 28.10.2009, Seoul, URL: http://www.koreatimes.co.kr/www/news/opinion/2011/02/198_54401.html (abgerufen am: 01.03.2011)

Kwon, Jene. K.:	Jaebul, Business Concentration, and Land Concentration, in: Kwon, Jene K.: Korea Economic Development, Greenwood Press, 1990, Connecticut
Langhamer, Claire:	The Meanings of Home in Postwar Britain, Journal of Contemporary History, Vol. 40, No. 2, 2005, Sage Publications, London
Lee, Sang-Tae:	Abstract, in: Legal Status on the Mortgagee who has established Mortgage upon Chonsekwon, 2007, URL: http://dbpia.co.kr/view/ar_view.asp?arid=987698 (abgerufen am: 04.01.2011)
Limb, Jae-un:	Nationwide Jeonse Increases in January, in: JoongAng Daily, vom: 15.04.2011, Seoul, URL: http://joongangdaily.joins.com/article/view.asp?aid=2932192 (abgerufen am: 03.03.2011)
Mergel, Thomas:	Großbritannien seit 1945, Vandenhoeck & Ruprecht, 2005, Göttingen
Meier-Walser, Reinhard C.:	Großbritannien und Deutschland – eine „stille Allianz“?, in: Kastendiek, Hans: Länderbericht Großbritannien, Bundeszentrale für politische Bildung, 2007, Bonn
Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs:	Seoul's Jeonse Growth Rate, veröffentlicht in: JoongAng Daily, 2011, URL: http://joongangdaily.joins.com/article/view.asp?aid=2932116 (abgerufen am: 02.03.2011)
Murrin, Alison / Cookson, Simon / Watkinson, Sarah / Miller, Paul:	Corporate Real Estate: UK (England and Wales), Ashurst LLP, 2009, URL: http://property.practicallaw.com/3-500-5864?q=&qp=&qo=&qe= (abgerufen am: 01.03.2011)
Niemann, Hans-Werner:	Europäische Wirtschaftsgeschichte, Wissenschaftliche Buchgesellschaft, 2009, Darmstadt

Nikola, M.:	Bevölkerungsverteilung Südkorea, nach Zensus 2005, URL: http://www.flickr.com/photos/inschallah/4352156094/ (abgerufen am: 04.01.2011)
Nozeman, Ed:	Transaction Costs in Commercial Real Estate: A European Comparison, 17th Annual European Real Estate Society Conference in Milan, Italy, 2010, Groningen / Amsterdam
Oh, Yon-Kyun / Lee, Kwon / Choi, Kyung-Hee:	Corporate Real Estate: South Korea, Kim & Chang Law Firm, Practical Law Publishing Ltd., 2010, URL: http://property.practicallaw.com/7-503-2653 (abgerufen am: 01.03.2011)
Pascha, Werner:	Wirtschaftsgeschichtlicher Rückblick, in: Kern, Thomas / Köllner, Patrick: Südkorea und Nordkorea, Campus Verlag, 2005, Frankfurt
Pierenkemper, Toni:	Wirtschaftsgeschichte- Die Entstehung der modernen Volkswirtschaft, Akademie Verlag, 2009, Berlin
Pohlmann, Markus C.:	Die Desorganisierung des Systems nach der Krise, in: Kern, Thomas / Köllner, Patrick: Südkorea und Nordkorea, Campus Verlag, 2005, Frankfurt
Rausch, Helmut:	Basel III bedroht Immobilieninvestitionen, Fachzeitschrift Immobilienwirtschaft, Verlag Haufe-Lexware, 02/2011, Freiburg
Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS):	Rent Reviews, 2010, URL: http://www.rics.org/site/scripts/documents_info.aspx?categoryID=288&documentID=119&pageNumber=1 (abgerufen am: 26.02.11)
Rupp, Hans Karl:	Politische Geschichte der Bundesrepublik Deutschland, Oldenbourg Verlag, 4. Auflage, 2009, München

Sailer, Erwin / Bach, Hansjörg:	Das Entstehen der unternehmerischen Wohnungswirtschaft, in: Murfeld, Egon: Spezielle Betriebswirtschaftslehre der Immobilienwirtschaft, Hammonia-Verlag, 6.Auflage, 2010, Hamburg
Samsung Group	Affiliates, 2011, Seoul, URL: http://www.samsung.com/us/aboutsamsung/corporateprofile/affiliatedcompanies.html (abgerufen am: 04.01.2011)
Schäfers, Wolfgang:	Märkte für Immobilienfinanzierung, in: Schulte, Karl-Werner: Immobilienökonomie – Volkswirtschaftliche Grundlagen, Oldenbourg Verlag, 2008, München
Statistics Korea:	Housing Census Report 2005, in: Hutchinson, N.E./ Adair, A.S. / Park K.-S.: The Value of Rental Deposits, in: Journal of Property Investment & Finance 28/4, 2010
Statutes of the Republic of Korea:	Commercial Lease Protection Act, Act. No. 9649, vom 08.05.2009, Art. 4, Art. 5, Art. 6
The World Bank Group	GDP growth, UK – ROK – BRD, 2011, URL: http://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.KD.ZG/countries/KR-DE-GB?display=graph (abgerufen am 04.02.2011)
The World Bank Group	Standard Property Transfer, 2010, URL: http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/korea/registering-property (abgerufen am 04.01.2011)
Thibaut, Matthias:	Großbritannien in der Krise - Wie schlimm steht es um das Vereinigte Königreich?, Tagesspiegel, vom 27.02.2009, URL: http://www.tagesspiegel.de/zeitung/wie-schlimm-steht-es-um-das-vereinigte-koenigreich/1460450.html (abgerufen am: 02.03.2011)

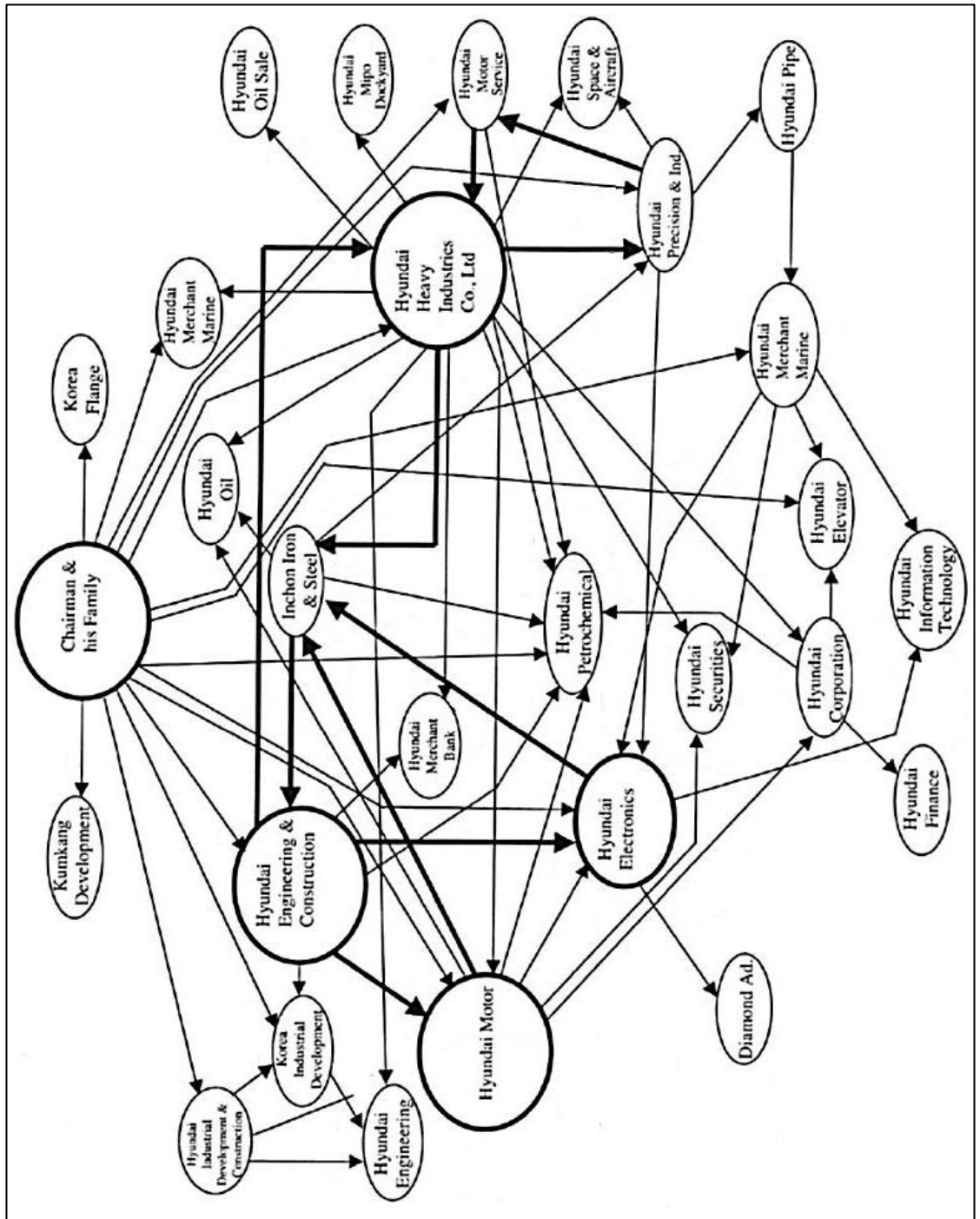
Toller, Andreas:	Ist Japan der nächste Krisenherd?, Wirtschaftswoche, 2010, URL: http://www.wiwo.de/finanzen/ist-japan-der-naechste-krisenherd-419427/ (abgerufen am: 15.11.2010)
United Nations Population Database:	Comparison of Population Density, 2010, URL: http://esa.un.org/UNPP/index.asp (abgerufen am: 19.01.2011)
WorldAtlas:	Physische Ansicht Südkoreas, URL: http://www.worldatlas.com/webimage/countrys/asia/lgcolor/krcolor.htm (abgerufen am: 04.01.2011)
Zhu, Haibin:	The importance of property markets for monetary policy and financial stability, BIS Papers No. 21, 2003, Basel / Hong Kong

Datenträgerverzeichnis

Baik, Woo-Hyun / Choi, Im-Jung / Lyu, Jae-Young / Lee, Pyung-Jae / Sim, Yoon-Sang:	Tax Law Changes for year 2011
Bank für Internationalen Zahlungsausgleich:	Basler Ausschuss für Bankenaufsicht
Brockhaus:	Geschichte des Bankwesens – Banken
Brockhaus	Petro-Dollars
Bundesministerium der Justiz:	REIT-G, §12, 2a
Bundeszentrale für politische Bildung:	Infrastruktur und Gesellschaft im zerstörten Deutschland
Cho, Jin-seo:	Rent and Debt punishing the Poor
CIA World Factbook:	GDP composition by Factor
CIA World Factbook:	South Korea
CIA World Factbook:	Urbanization Germany
CIA World Factbook:	Urbanization United Kingdom
Freyeisen, Astrid:	Investitionen schrumpfen - Probleme wachsen
Gesellensetter, Catrin / Müller, Wolfgang:	Mit Minizinsen abgespeist
Global Property Guide:	Buying Costs Germany
Global Property Guide:	Buying Costs South Korea
Global Property Guide:	Buying Costs United Kingdom
Global Property Guide:	Transaction Costs Worldwide
Investkorea:	National Tax – Education Tax
Andreas Jaklin:	Recherche bzgl. akademischer Arbeiten über „Jeonse“
Jones Lang Lasalle:	Global Market Perspective - real estate market overview
Jones Lang LaSalle:	Real Estate Standards Global
Kellner, Peter / Thomas, William Harford:	England
Kim, Yoon-mi:	Korea to Impose Tax on `Jeonse` Lease Incomes

Krakowiak, Darren:	Developed or Developing
Lee, Sang-Tae:	Legal Status on the Mortgagee who has established Mortgage upon Chonsekwon
Limb, Jae-un:	Nationwide Jeonse Increases in January
Ministry of Land, Transport and Maritime Affairs:	Seoul's Jeonse Growth Rate
Murrin, Alison / Cookson, Simon / Watkinson, Sarah / Miller, Paul:	Corporate Real Estate: UK (England and Wales)
Nikola, M.:	Bevölkerungsverteilung Südkorea, nach Zensus 2005
Oh, Yon-Kyun / Lee, Kwon / Choi, Kyung-Hee:	Corporate Real Estate: South Korea
Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS):	Rent Reviews
Samsung Group:	Affiliates
The World Bank Group:	GDP growth
The World Bank Group:	Standard Property Transfer
Thibaut, Matthias:	Großbritannien in der Krise - Wie schlimm steht es um das Vereinigte Königreich?
Toller, Andreas:	Ist Japan der nächste Krisenherd?
United Nations Population Database:	Comparison of Population Density
WorldAtlas:	Physische Ansicht Südkoreas

Anhang 2: Quersubventionierung Hyundai



Quelle: Chang, Sea-jin: Financial Crisis and Transformation of Korean Business Groups – The Rise and Fall of Chaebols, Korea University, Cambridge University Press, 2003, Cambridge

Anhang 3: Definition Korea-Krieg

Der Koreakrieg war ein Konflikt zwischen der Demokratischen Volksrepublik Korea (Nordkorea) mit seinem verbündeten Nachbarn, der Volksrepublik China, auf der einen Seite und der Republik Korea (Südkorea) vereint mit den Truppen der Vereinten Nationen, auf der anderen Seite.¹⁵⁸

¹⁵⁸ Vgl. Ambrose, B. et al. (2003), S.53 / 54.

Anhang 4: Berechnung des Kalkulationsfaktors für Mieter

$$\text{Kalkulationsfaktor (Mieter)} = \frac{\text{Mietausgaben} + \text{Finanzierungskosten der Wolse-Kaution}}{\text{Finanzierungskosten der Jeonse-Kaution}}$$

Kalkulationsfaktor < 1: Das Jeonse-Mietverhältnis lohnt sich für den Mieter nicht

Immobilienwert	500.000 €
Mietvertragsdauer (in Jahren)	2
Mietausgaben pro Monat (Wolse)	1.000 €
Mietausgaben für die Vertragslaufzeit (Wolse)	24.000 €
Höhe der Wolse-Kaution (10 Monatsmieten)	10.000 €
Finanzierungskosten (p.a.)	8%
Finanzierungskosten der Wolse-Kaution (über die Mietvertragsdauer)	1.600 €
Höhe der Jeonse-Kaution (in Prozent des Immobilienwertes)	40%
Höhe der Jeonse-Kaution	200.000 €
Finanzierungskosten (p.a.)	8%
Finanzierungskosten der Jeonse-Kaution (über die Mietvertragsdauer)	32.000 €
Kalkulationsfaktor (Mieter)	0,800

Kalkulationsfaktor > 1: Das Jeonse-Mietverhältnis lohnt sich für den Mieter

Immobilienwert	500.000 €
Mietvertragsdauer (in Jahren)	2
Mietausgaben pro Monat (Wolse)	1.000 €
Mietausgaben für die Vertragslaufzeit (Wolse)	24.000 €
Höhe der Wolse-Kaution (10 Monatsmieten)	10.000 €
Finanzierungskosten (p.a.)	5%
Finanzierungskosten der Wolse-Kaution (über die Mietvertragsdauer)	1.000 €
Höhe der Jeonse-Kaution (in Prozent des Immobilienwertes)	40%
Höhe der Jeonse-Kaution	200.000 €
Finanzierungskosten (p.a.)	5%
Finanzierungskosten der Jeonse-Kaution (über die Mietvertragsdauer)	20.000 €
Kalkulationsfaktor (Mieter)	1,250

Anmerkung: Die aufgeführten Rechnungen stellen eine sehr vereinfachte Betrachtungsweise dar, um den logischen Zusammenhang der Hauptkomponenten näher zu erklären. Auf eine Anpassung an die Inflation, das Wachstum der Marktmiete, die Abdiskontierung, Integration der Umsatzsteuer und weitere kalkulatorische Größen wurden aufgrund der Nachvollziehbarkeit verzichtet!

Anhang 5: Umrechnungsfaktor für Vermieter bei Reinvestitionen

$$\text{Umrechnungsfaktor (Vermieter)} = \frac{\text{Einnahmen der Reinvestition} + \text{Steuerersparnis}}{\text{Mieteinnahmen des Walse-Vertrages}}$$

Umrechnungsfaktor > 1: Das Jeonse-Mietverhältnis lohnt sich für den Vermieter

Immobilienwert	500.000 €
Mietvertragsdauer (in Jahren)	2
Mieteinnahmen pro Monat (Walse)	500 €
Mieteinnahmen für die Vertragslaufzeit (Walse)	12.000 €
Höhe der Jeonse-Kaution (in Prozent des Immobilienwertes)	40%
Höhe der Jeonse-Kaution (in Euro; über die Mietvertragsdauer)	200.000 €
Steuern auf Jeonse	keine
Einnahmen der Reinvestition (in Prozent; p.a.)	10%
Einnahmen der Reinvestition (in Euro; über die Mietvertragslaufzeit)	40.000 €
Steuern auf Walse-Mieteinnahmen (Einkommenssteuer)	24,20%
Steuerersparnis (in Euro; über die Mietvertragsdauer)	2.904 €
Umrechnungsfaktor	3,575

Umrechnungsfaktor < 1: Das Jeonse-Mietverhältnis lohnt sich für den Vermieter nicht

Immobilienwert	500.000 €
Mietvertragsdauer (in Jahren)	2
Mieteinnahmen pro Monat (Walse)	500 €
Mieteinnahmen für die Vertragslaufzeit (Walse)	12.000 €
Höhe der Jeonse-Kaution (in Prozent des Immobilienwertes)	40%
Höhe der Jeonse-Kaution (in Euro; über die Mietvertragsdauer)	200.000 €
Steuern auf Jeonse	keine
Einnahmen der Reinvestition (in Prozent; p.a.)	2%
Einnahmen der Reinvestition (in Euro; über die Mietvertragslaufzeit)	8.000 €
Steuern auf Walse-Mieteinnahmen (Einkommenssteuer)	24,20%
Steuerersparnis (in Euro; über die Mietvertragsdauer)	2.904 €
Umrechnungsfaktor	0,909

Anmerkung: Die aufgeführten Rechnungen stellen eine sehr vereinfachte Betrachtungsweise dar, um den logischen Zusammenhang der Hauptkomponenten näher zu erklären. Auf eine Anpassung an die Inflation, das Wachstum der Marktmiete, die Abdiskontierung, Integration der Umsatzsteuer und weitere kalkulatorische Größen wurden aufgrund der Nachvollziehbarkeit verzichtet!

Anhang 6: Umrechnungsfaktor für Vermieter bei Finanzierungen

$$\text{Umrechnungsfaktor (Vermieter)} = \frac{\text{Finanzierungskosten eines Investmentprojekts} + \text{Steuerersparnis}}{\text{Mieteinnahmen des Walse-Vertrages}}$$

Umrechnungsfaktor < 1: Das Jeonse-Mietverhältnis lohnt sich für den Vermieter nicht

Immobilienwert	600.000 €
Mietvertragsdauer (in Jahren)	2
Mieteinnahmen pro Monat (Walse)	1.500 €
Mieteinnahmen für die Vertragslaufzeit (Walse)	36.000 €
Höhe der Jeonse-Kaution (in Prozent des Immobilienwertes)	40%
Höhe der Jeonse-Kaution (in Euro; über die Mietvertragsdauer)	240.000 €
Steuern auf Jeonse	keine
Finanzierungskosten Projekt (in Prozent; p.a.)	5%
Finanzierungskosten Projekt (in Euro; über die Mietvertragsdauer)	24.000 €
Steuern auf Walse-Mieteinnahmen (Einkommenssteuer)	24,20%
Steuerersparnis (in Euro; über die Mietvertragsdauer)	8.712 €
Umrechnungsfaktor	0,909

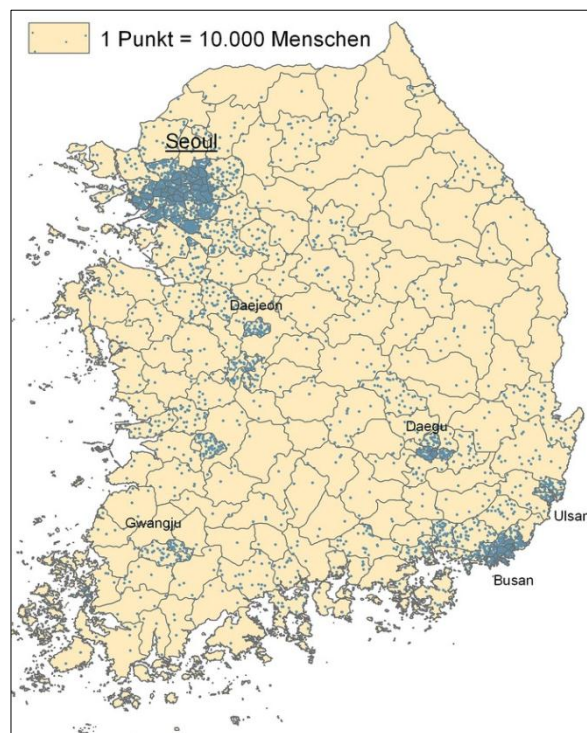
Umrechnungsfaktor > 1: Das Jeonse-Mietverhältnis lohnt sich für den Vermieter

Immobilienwert	600.000 €
Mietvertragsdauer (in Jahren)	2
Mieteinnahmen pro Monat (Walse)	1.500 €
Mieteinnahmen für die Vertragslaufzeit (Walse)	36.000 €
Höhe der Jeonse-Kaution (in Prozent des Immobilienwertes)	40%
Höhe der Jeonse-Kaution (in Euro; über die Mietvertragsdauer)	240.000 €
Steuern auf Jeonse	keine
Finanzierungskosten Projekt (in Prozent; p.a.)	7%
Finanzierungskosten Projekt (in Euro; über die Mietvertragsdauer)	33.600 €
Steuern auf Walse-Mieteinnahmen (Einkommenssteuer)	24,20%
Steuerersparnis (in Euro; über die Mietvertragsdauer)	8.712 €
Umrechnungsfaktor	1,175

Anmerkung: Die aufgeführten Rechnungen stellen eine sehr vereinfachte Betrachtungsweise dar, um den logischen Zusammenhang der Hauptkomponenten näher zu erklären. Auf eine Anpassung an die Inflation, das Wachstum der Marktmiete, die Abdiskontierung, Integration der Umsatzsteuer und weitere kalkulatorische Größen wurden aufgrund der Nachvollziehbarkeit verzichtet!

Anhang 7: Demographie nach Regionen in Südkorea

Die urbane Bevölkerung Südkoreas beträgt ca. 81 Prozent der Gesamtbevölkerung. (Stand: 2008)¹⁵⁹ Derzeit belegt das Land mit 487 Personen/km² den 22. Platz der Bevölkerungsdichte in der Welt. Im Vergleich belegt Großbritannien den 51. Platz (255 Personen/km²) und Deutschland den 55. Platz (230 Personen/km²).¹⁶⁰ (Stand: 2010) Aus Abbildung 5 ist insbesondere zu erkennen, dass sich der Großteil der südkoreanischen Bevölkerung in den Ballungszentren um Seoul im Nordwesten und Busan im Südosten Südkoreas angesiedelt hat.



Quelle: Nikola, M.: Bevölkerungsverteilung Südkorea, nach Zensus 2005,
URL: <http://www.flickr.com/photos/inschallah/4352156094/>
(abgerufen am: 04.01.2011)

¹⁵⁹ Vgl. CIA World Factbook. South Korea (2011).

¹⁶⁰ Vgl. United Nations Population Database, (2010).

Anhang 8: Geographie Südkorea

Wie Abbildung 6 zeigt, erstreckt sich fast über die gesamte südliche Halbinsel von Korea ein gebirgiges und hügeliges Land. Dies verdeutlicht, dass nur eine begrenzte Anzahl an ebenen Flächen für die Ansiedelung vorhanden ist bzw. es müssen hohe Kosten für den Bau und die Erschließung von Immobilien in Hanglagen investiert werden. Diese Situation stellt einen wesentlichen Faktor dar, weshalb Immobilien in städtischer Lage begehrt sind.



Quelle: WorldAtlas, Physische Ansicht Südkoreas, URL:
<http://www.worldatlas.com/webimage/countrys/asia/lcolor/krcolor.htm>
(abgerufen am: 04.01.2011)

Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre hiermit, dass ich die vorliegende Masterarbeit

„Jeonse – Besonderheiten der Gewerbemietverhältnisse in Südkorea im internationalen Vergleich“

selbst angefertigt habe. Die aus fremden Quellen direkt oder indirekt übernommenen Gedanken wurden als solche kenntlich gemacht.

Die Arbeit wurde bisher keiner anderen Prüfungsbehörde vorgelegt und auch nicht veröffentlicht.

Regensburg, den 23.03.2011

Unterschrift