

Phnom Penh

Gestaltet von Ausländern für Ausländer?

von
Varvara
Epifanova

Die Autorin studierte Südostasienwissenschaft an der Uni Bonn und arbeitet als Praktikantin bei der GIZ.

Im Vergleich zu anderen südostasiatischen Hauptstädten ist Phnom Penh mit zwei Millionen EinwohnerInnen (2008) und 375 Quadratmetern Fläche immer noch eine kleine Stadt. Aber das wird sich bald ändern, denn seit einigen Jahren erlebt Phnom Penh nicht nur einen Zuwachs an Bevölkerung, sondern auch einen Immobilienboom. Zwischen 2004 und 2008 stiegen die Grundstückspreise in manchen Stadtbezirken von etwa 250 bis auf 2000 US-Dollar pro Quadratmeter.

Grund für diesen Boom sind die verbesserten sozialpolitischen Bedingungen in Kambodscha. Der Konflikt mit den Militäreinheiten der Roten Khmer wurde niedergelegt und der Kampf zwischen den Parteien, die nach den Wahlen 1998 aufgelöst wurden, wurde mit der Bildung einer neuen Regierung beendet. Auch steigt die Zahl der EinwohnerInnen in der Hauptstadt. Der Bevölkerungszuwachs in Phnom Penh beträgt jährlich etwa 1,7 Prozent und der Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen steigt. Eine wichtige Rolle spielen die staatlichen Investitionsförderungsmaßnahmen, die günstige Bedingungen für ausländisches privates Kapital schaffen. Seit 1994 dürfen Unternehmen bis zu 100 Prozent in ausländischem Besitz sein und können von niedrigen Unternehmenssteuern profitieren. In Folge dessen hat sich der Umfang der

ausländischen Direktinvestitionen innerhalb von nur acht Jahren verzehnfacht und betrug im Jahr 2006 bereits etwa 2,63 Milliarden US-Dollar. China und Südkorea gehören zu den größten ausländischen Kapitalanlegern auf dem Immobilienmarkt. Wohlhabende in Kambodscha haben mittlerweile auch begonnen, Geld in Immobilien zu investieren, weil dies sicherer ist, als Geld bei einer kambodschanischen Bank anzulegen. Kambodschanische Unternehmen sind heute zunehmend an luxuriösen Bauprojekten im Herzen Phnom Penhs beteiligt.

Die zahlreichen kambodschanischen und ausländischen Bauprojekte hatten eine grundlegend neue Gestaltung der Hauptstadt zur Folge. Das bebaute Stadtgebiet erweiterte sich in den letzten 10–15 Jahren um etwa 20–30 km. Rund um die Metropole wurden in atemberaubendem Tempo Satellitenstädte gebaut. Vor zehn Jahren war das achtstöckige Gebäude des Einkaufszentrums Soriya das höchste im Zentrum der Stadt, heute stehen dort mehrere Hochhäuser mit mehr als 20 Stockwerken – weitere sind geplant. Ob solche »Wolkenkratzer« nach kambodschanischen Maßstäben für Phnom Penh geeignet sind, ist allerdings fragwürdig. Die Stadt liegt auf Schwemmland, was den Bau von Fundamenten teuer und arbeitsaufwändig macht. Dazu verbrauchen die Hochhäuser mit ihren Klimaanlagen viel Strom. All das treibt die Preise der



*Blick auf wachsende Vororte Phnom Penhs.
Fotos: Evgeniya Antonova*

neuen Wohnungen in die Höhe und macht sie nur für etwa 2 Prozent der Menschen in Kambodscha und überwiegend für ausländische BewohnerInnen erschwinglich.

Die Weltwirtschaftskrise 2008 traf die durch ausländisches Kapital finanzierten Projekte besonders schwer. Viele Bauprojekte mussten pausieren oder sogar gestoppt werden. Um die Investitionen ins Land zurück zu holen, verabschiedete die Regierung im Jahr 2010 ein Gesetz, das nicht-kambodschanischen Menschen erlaubt, Grundbesitz zu erwerben. Diese Regelung betrifft alle Stockwerke mit Ausnahme des Erdgeschosses und nur Gebiete, die mehr als 30 km von der Staatsgrenze entfernt liegen. Außerdem darf man in einem Gebäude nicht mehr als 70 Prozent der Wohnungen an ausländische StaatsbürgerInnen verkaufen. Trotz dieser Einschränkungen sind schon während des ersten Jahres nach der Verabschiedung des Gesetzes mehr als 200 Wohneinheiten von Angehörigen anderer Staaten erworben worden.

Wer blieb auf der Strecke?

Bauprojekte sowohl in Phnom Penh, als auch in den Vororten, haben enorme Auswirkungen auf die lokale Bevölkerung. Nach Angaben der Nicht-Regierungsorganisation *Sahmakum Teang Tnaut (STT)*, die sich für arme Bevölkerungsschichten in der Hauptstadt einsetzt, sind in den Jahren 1990–2011 etwa 150.045 Menschen (9,5 Prozent der Stadtbevölkerung 2010) im Zusammenhang mit verschiedenen Bauvorhaben vertrieben worden.

Manchmal haben die vertriebenen Familien Anspruch auf eine kleine Entschädigung in Form von ein paar Hundert US-Dollar und auf ein kleines Grundstück in einem der Vororte der Stadt. Es ist üblich, dass die Familien den Grundbesitz jedoch verkaufen und zurück in die Stadt ziehen. Das Grundstück ist in der Regel zu klein, um sich davon zu ernähren und liegt oft auch weit von der Hauptstadt entfernt, so dass der tägliche Weg zur Arbeit zu teuer wird. In der Stadt müssen die Vertriebenen erneut nach billigen Wohnmöglichkeiten suchen. Der Staat unterstützt sie dabei so gut wie gar nicht: es gibt weder Sozialwohnungen noch öffentliche Sozialdienste in Kambodscha.

Ein anderes Problem bei allen Bauprojekten besteht darin, dass die Stadt in einem natürlichen Überschwemmungsgebiet liegt. Im Zuge des Städtewachstums entstand in Phnom Penh ein System von Deichen und Seen, das die jährlichen Überschwemmungen minderte. Dieses System wurde im vergangenen Jahrzehnt zerstört: auf den ehemaligen Deichen wurden neue Straßen gebaut, auf den mit Sand zugeschütteten ehemaligen Seen entstanden neue Gebäude. Trotz der Entwässerungsmaßnahmen tragen solche Bauprojekte vermehrt zu

Überschwemmungen in den benachbarten Gebieten bei, was indirekt zur Marginalisierung der lokalen Bevölkerung führt.

Von Sihanouks Wohnungsbauprojekten zu Zeltwohnungen auf Dächern

Um zu verstehen, wie es zu der steigenden Kluft und Diskrepanz zwischen armen und reichen Bevölkerungsschichten in Phnom Penh kam, muss man einen Blick in die Geschichte werfen.

Nach der Unabhängigkeit von Frankreich 1953 rief die Regierung von König Sihanouk umfangreiche öffentliche Bau- und Planungsprojekte ins Leben. Wegen der Zunahme der Bevölkerung in der Hauptstadt (von etwa 360.000 im Jahr 1950 auf 760.000 im Jahr 1970) lag der Schwerpunkt der Regierung auf Wohnungsbauprojekten. Im Auftrag von König Sihanouk wurden Wohnhäuser gebaut, die für die meisten BewohnerInnen Kambodschas erschwinglich waren. Darüber hinaus wurden die für den jungen Staat wichtigen und symbolischen Gebäude wie Universität, Ministerialgebäude, das Nationale Sportzentrum und diverse andere Repräsentationsgebäude errichtet. Der damalige Ministerpräsident Singapurs Lee Kuan Yew besuchte Phnom Penh in den 1960er Jahren und fand, dass die Hauptstadt Kambodschas eine der schönsten Städte Südostasiens sei. Niemand konnte vorhersehen, dass die von Sihanouk initiierten Bauprojekte in Phnom Penh durch mehrere Kriege zum Stillstand kamen.

Die seit den 1990er Jahren eingeleiteten Demokratisierungsprozesse halfen jedoch nicht den kambodschanischen Staat finanziell zu konsolidieren. Der Haushalt des Landes ist heute zu mehr als 60 Prozent von ausländischer Entwicklungshilfe abhängig. Die Priorität der ausländischen Geber liegt auf Projekten im Bereich der ländlichen Entwicklung, weil Kambodscha ein stark agrar geprägtes Land ist. Die Stadtentwicklung Phnom Penhs profitiert kaum von den Förderungen und ist größtenteils auf eigene Einkommensquellen angewiesen. Da sich das Steuersystem immer noch im Entstehen befindet und die Vermögenssteuer beispielsweise erst 2012 eingeführt wurde, sind diese Möglichkeiten einer Finanzierung durch das Stadtbudget sehr begrenzt. Beamte bekommen mitunter die niedrigsten Löhne in der Stadt. Kleine Projekte wie Straßrenovierungsarbeiten werden zur Hälfte von den AnwohnerInnen der jeweiligen Straße bezahlt – die Stadt kann nur 50 Prozent der Ausgaben aus städtischen Budgets finanzieren. In Phnom Penh existieren immer noch keine öffentlichen Verkehrsmittel. Wer kein Motorrad oder Auto besitzt, ist auf Tuktuks oder ein Mototaxi angewiesen.

Um die Stadtentwicklung voranzutreiben, lockt die Regierung vermehrt private und ausländische



*Vattanac Tower:
Das höchste
Gebäude im
Stadtzentrum
(39 Stockwerke).
Fotos: Evgeniya
Antonova*

Investitionen in die Stadt. So werden zum Beispiel die meisten Infrastrukturprojekte von privaten Unternehmen im Austausch für wirtschaftliche Konzessionen durchgeführt. Aber die Investoren engagierten sich am liebsten dort, wo die Gewinne am lukrativsten sind – beispielsweise für Bauprojekte für die Reichsten.

Aussichten für die Zukunft

Der Entwurf des Stadtentwicklungsplans 2020 lässt die Ausrichtung auf Auslandsinvestitionen erkennen. Die Vorbereitung des Plans fand mit der Unterstützung der Regierung Frankreichs und ohne Beteiligung der BürgerInnen Phnom Penhs statt. Der Plan trägt den Namen »Livre Blanc« (Weißbuch) und ist auf Französisch geschrieben, was für die meisten EinwohnerInnen Phnom Penhs, die kaum Fremdsprachen beherrschen, nicht verständlich ist.

Im »Weißbuch« werden verschiedene Investitionsmöglichkeiten dargestellt. Auf dem Stadtplan sind die Gebiete gekennzeichnet, die für den Bau der Industrie- oder Wohnanlagen reserviert

werden können; geplant ist auch eine Erweiterung der Straßenverkehrsinfrastruktur. Im »Weißbuch« findet man auch viele andere Informationen, die für potentielle Auslandsinvestitionen wichtig sein könnten, wie zum Beispiel die Einwohnerdichte nach Bezirken.

Die Stadtverwaltung steht vor großen Herausforderungen. Sie muss qualifizierte Fachkräfte finden, welche in der Lage sind, die Übereinstimmung der tatsächlich ausgeführten Baumaßnahmen mit den genehmigten Bauvorhaben kontrollieren zu können. Darüber hinaus müsste hierfür erst eine geeignete Rechtsgrundlage geschaffen werden. Zuletzt ist noch die Ratifizierung des Plans durch die Regierung unerlässlich – was ebenfalls ein langwieriger Prozess sein kann – da bereits die Vorbereitung des Plans nahezu ein Jahrzehnt beanspruchte. Selbst wenn die Regierung zeitnah mit der Umsetzung des Plans beginnen sollte, so spielen dennoch private und ausländische Investoren eine entscheidende Rolle im gesamten Prozess, was zur Folge hat, dass diese auch zukünftig die Gestaltung Phnom Penhs bestimmen werden.