

# Unruhe im Jade Valley

Weil ihre Hypotheken verkauft worden sind, droht einigen Menschen in Davao jetzt die Obdachlosigkeit

**Jade Valley, so lautet der malerische Name der Siedlung in der Subdivision Tigatto von Davao City. Die Lage ist ebenfalls so idyllisch wie der Name, hier im Norden der Millionenstadt, wo die Natur dominiert und der Davao River sich seinen Weg in Richtung Golf von Davao sucht. Doch dieser Fluss trübt die Idylle ein wenig. Denn schlammige Zufahrtsstraßen und deutliche Spuren von Überschwemmungen an den Häusern gehören ebenso zum Jade Valley, wie die malerische Kulisse.**

**Michael Reckordt**

*Jade Baha* nennen es daher die Menschen, die hier leben. *Baha* bedeutet Flut. Viele Häuser der Siedlung standen schon mehrfach unter Wasser.

Marie G., die von allen nur liebevoll Mama Marie genannt wird, berichtet, dass sie hier eigentlich zu jeder Regenzeit mit den Fluten zu kämpfen haben. Ihr Haus zeigt Risse, deutliche Flutschäden sind zu sehen. Zusätzlich verärgert sie, dass beim Bau des Hauses Materialien minderer Qualität benutzt worden sind. Bong, wie Marie ebenfalls Mitglied der *Davao City Federation of Homeowners Association Inc.* (DCFHA), moniert, dass statt Stahlträgern zum Teil nur Bambus, statt massivem Holz nur Kokosnuss verarbeitet worden ist. Die *Homeowners Association* hat sogar den Bauträger vor Gericht gebracht und sämtliche Fälle gewonnen. Verbessert hat das ihre Lage nicht: Das Unternehmen des Bauträgers ging bankrott, die Mitglieder von DCFHA behielten ihre Häuser mit Wasserschäden und aus Baumaterialien minderer Qualität.

## Nach den Fluten kommen die Banken

Das alles ist zwar durchaus ärgerlich, doch die Schäden wären eine ordinäre Geschichte von vielen über Puschereien am Bau, hätte sich die Situation nicht für viele der Familien noch sehr viel bitterer entwickelt. Denn ein Großteil dieser Häuser im Jade Valley ist mit Krediten gekauft worden. Damals, Ende der 1980er Jahre, gab es das *United Home Lending Pro-*

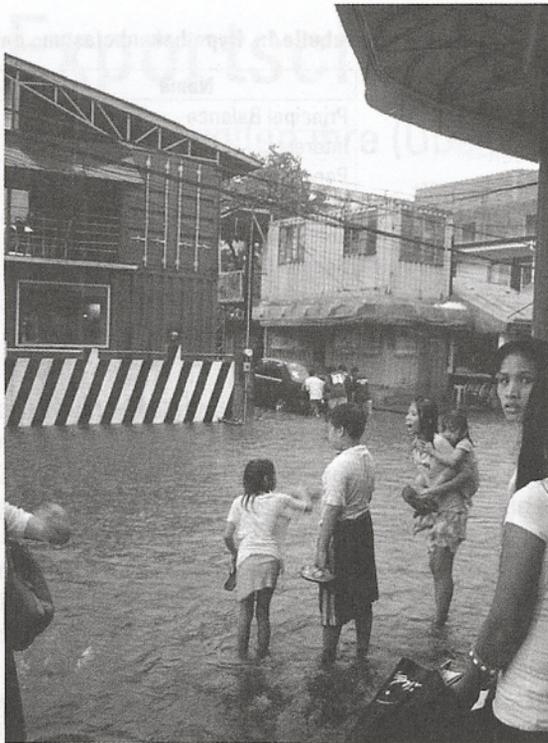
*gram*, mit dessen Hilfe die Regierung vor allem die städtische Mittelschicht und die urbanen Armen, die über ein regelmäßiges Einkommen verfügten, in gesicherte Wohnverhältnisse bringen wollte. Heute haben diese Menschen Schulden bei einem Unternehmen, das die meisten von ihnen vor einigen Monaten noch nicht einmal kannten, bei der *Deutschen Bank*, genauer gesagt bei der *Deutsche Bank Real Estate Global Opportunities* (DBREGO), bei der die *Deutsche Bank* einen Anteil von 34,1 Prozent hält.

## Einer guten Idee folgend

Die *National Housing Mortgage Finance Corporation* (NHMFC) hatte unter Präsidentin Cory Aquino ein Programm aufgelegt – besagtes *United Home Lending Program* (UHLP) – das möglichst vielen Menschen ein Eigenheim ermöglichen sollte. Das Programm wurde allerdings im Jahr 1996 eingestellt, da die Rückzahlungsquote schlecht war und die Pensionsfonds, die vorher in das UHLP investiert hatten, ihre Gelder lieber woanders anlegen wollten. Außerdem gab es einige Ungereimtheiten im Programm. So waren einige Kreditnehmer nicht existent, andere Dokumente waren manipuliert (vgl. Ballesteros). Doch im Zeitraum von 1988 bis 1996 wurden insgesamt 220.000 Hauskredite vergeben.

Das Angebot der Regierung klang auch für Mama Marie und ihre Familie verlockend. Das Haus der heute 58-Jährigen kostete 1993 180.000 Pesos (heute circa 2.666 Euro). Für Mama Marie und ihren Mann sehr viel Geld, das sie nicht auf einen Schlag aufbringen konnten. Mit einem Kredit und einer Rückzahlung von neun Prozent Zinsen und maximal 25 Jahren Laufzeit wäre das Haus aber für sie bezahlbar gewesen. Mit seinem Gehalt als Vorarbeiter bei *Dole* konnte es sich Mama Maries Ehemann leis-

Michael Reckordt ist Geschäftsführer des philippinenbüros und hat sich im Juni 2009 mit Betroffenen getroffen.



Die Träume vom eigenen Heim werden weggeschwemmt ...

Foto: P. Bück

ten, anfangs 2.800 Pesos (circa 41 Euro) im Monat zurück zu bezahlen. Doch die Raten sanken, die wirtschaftliche Lage der Familie verschlechterte sich. Ab 2002 wurden sie dann schlussendlich zum *highly delinquent payer*, einem hoch in Rückstand geratenen Zahler. Sie stoppten die Rückzahlungen, obwohl sie zu diesem Zeitpunkt einen Großteil ihres Hauses schon abbezahlt hatten.

Damit stand Mama Maries Familie aber nicht alleine da. Schon 1996 war die Quote der regulären Rückzahler auf 61,68 Prozent gesunken. Mehr als ein Drittel der 220.000 Kreditnehmer konnten oder wollten ihre Schulden nicht mehr zurückzahlen.

### Das ist Davao, nicht L.A.

Auf den ersten Blick drängt sich der Vergleich mit der *Subprime Mortgage*-Krise in den USA 2007 auf, die 2008 die globale Wirtschaftskrise auslöste. Auch dort waren Kredite an Personen und Familien ausgeteilt worden, die eigentlich nicht kreditwürdig waren und deren Rückzahlungen aufgrund geringen oder fehlenden Einkommens irgendwann gestoppt werden mussten. Doch im Gegensatz zur Situation in den USA hatten nicht private Banken und Versicherungen die Kredite ausgegeben, sondern der philippinische Staat. Es ging nicht um die Erwirtschaftung einer Rendite aus diesen Krediten oder um spekulative Gewinne durch die Wertsteigerung der Häuser, sondern um Aspekte des sozialen Wohnungsbaus.

Dies änderte sich unter der Arroyo-Regierung schlagartig. 2002 wurde der *Special Purpose Vehicle Act* (RA 9182) verabschiedet. Dieses Gesetz erlaubt es Banken und Finanzinstitutionen »faule Kredite« (*nonperforming credits*) weiter zu verkaufen. Im Mai 2005 gab die *Asian Development Bank* bekannt, dass sie der NHMFC mit einem Darlehen über 1,6 Milliarden Pesos helfen wolle, die nicht mehr bedienten Haushypotheken, also die »faulen Kredite« von 52.289 individuellen Kreditnehmern in 500 Siedlungen in 50 Provinzen der Philippinen, zu verkaufen.

Es dauerte nicht lange und es fand sich ein Käufer, die *Balikatan Housing Finance Inc.*, ein Unternehmen, das zu 49 Prozent der NHMFC und zu 51 Prozent der *Deutschen Bank* beziehungsweise ihrer Tochter DBREGO gehört. Sie hält somit die Mehrheit an diesem Unternehmen. *Balikatan Housing Finance Inc.* kaufte die ausstehenden Hypotheken für 13,45 Milliarden Pesos (circa 200 Millionen Euro). Nun hatte auf einmal ein privatwirtschaftliches Unternehmen die Kontrolle und ein Interesse an einem Gewinn durch die Hypotheken. Das Ziel des sozialen Wohnungsbaus wurde vergessen. Das deutsch-philippinische Konsortium beauftragte umgehend den Finanzdienstleister *Bahay Financial Services* (BFS), die ausstehenden Hypothekenkredite einzutreiben.

### Leistung aus Leidenschaft

Wieder zurück zu Mama Marie und ihrer Familie. 2005 bekamen sie ziemlich überraschend Post. In einem unpersönlichen Brief, datiert vom 9. November 2005, informierte sie Joseph Peter Sison, Präsident der NHMFC, dass mit sofortiger Wirkung »alle Rechte, Vorteile und Interessen an dem Kredit- und Hypothekenvertrag an *Balikatan Housing Finance Inc.*« übertragen worden seien. Außer dieser Mitteilung, die die meisten Hypothekenbezieher ignorierten, passierte lange Zeit nichts. Auch Marie G. hörte nichts von *Balikatan*. Im Jahr 2007 allerdings forderte die ihr unbekannte BFS ihre Familie auf, die Schulden umgehend zu begleichen: 900.000 Pesos (circa 13.285 Euro) im Falle der Familie der 58-Jährigen. Die schon abbezahlten Gelder fanden keinerlei Erwähnung und wurden laut Aussage von Mama Marie nicht angerechnet. Bei nicht erfolgter Bezahlung des Geldes drohte der neue Eigentümer in dem Schreiben sogar mit Enteignung und Zwangsversteigerung. Mit einem Schlag würden zwölf Familienmitglieder aus drei Generationen obdachlos. Als Kompromiss bot der neue Eigentümer an, für 62.000 Pesos (915 Euro) pro Monat über sechs Monate auf alle Regressionsansprüche zu verzichten. Mit der schmalen Rente, die Maries Ehemann empfängt, ist diese Option für die Familie jedoch völlig utopisch.

Die Familie von Marie ist kein Einzelfall. Insgesamt über 6.000 Personen in 600 Haushalten sind alleine in Davao betroffen, die meisten von ihnen im

Alter zwischen 40 und 60 Jahren. Viele haben zuvor als Holzfäller/innen, Polizisten/innen, Lehrer/innen, Soldaten/innen oder Beamten/innen gearbeitet, einige von ihnen sind heute arbeitslos. Tita J. zum Beispiel ist 53 Jahre alt, lebt mit fünf Personen in ihrem Haushalt und hat als »Selbstständige« ein monatliches Einkommen von gerade mal 4.000 Pesos. Durch zwei weitere Verdienere kommen nochmals 6.000 Pesos monatlich zum Haushaltseinkommen hinzu. Damit liegen alle Einkommen der Familie unter dem Mindestlohn (240 Pesos pro Tag in der Davao Region). Tita war schon 1994 gezwungen ihre Rückzahlungen einzustellen. Jetzt soll sie über eine Millionen Peso für ihr Haus bezahlen (siehe Tabelle 1).

BFS macht inzwischen weiter ernst. Mama Marie bekam am 17. September 2008 erneut Post von BFS. Diesmal wurde sie darüber informiert, dass ihr Eigentum an den Gläubiger verfallen sei. Sie hätten das Haus zu verlassen, es würde zwangsversteigert werden.

**Rückendeckung durch lokale Politik**

Die Androhung der Zwangsversteigerung ist ebenfalls kein Einzelfall. Daher schlossen sich in Davao die Betroffenen zur *Davao City Federation of Homeowners Association Inc.* (DCFHA) zusammen. Ihre Ziele sind der sofortige Stopp der Enteignungen und die Möglichkeit für die Kreditnehmer/innen, ihre Hypotheken nach den Möglichkeiten ihrer Geldmittel zu begleichen.

**Tabelle 2: Bedarf an Häusern**

Region	Jährlicher Bedarf an Wohnungen	Prognostizierter Mangel im Jahr 2010
NCR	58.412	496.928
CAR	1.309	40.416
I	5.556	156.626
II	4.078	111.094
III	12.569	461.368
IV	23.827	828.248
V	12.267	173.855
VI	16.816	226.455
VII	10.578	290.616
VIII	7.281	115.252
IX	7.642	135.717
X	5.912	117.668
XI	11.158	263.952
XII	6.661	111.847
ARMM	5.126	147.574
CARAGA	5.942	78.456
<b>Gesamt</b>	<b>195.134</b>	<b>3.756.072</b>

Darstellung: Reckordt, nach Housing and Urban Development Coordinating Council

**Tabelle 1: Hypothekenbelastung anhand zweier Beispiele**

Name	Gavino B.	Tita J.
Principal Balance	181.000 P	221.000 P
Interests	267.000 P	331.000 P
Penalties	449.000 P	531.000 P
Insurance Due	12.000 P	14.000 P
Total Past Due	908.000 P	1.097.000 P
Special Discount through „Full Pay-off“ until November 30, 2007	315.000 P	420.000 P

Quelle: M. Reckordt

Das würde für die Hausbesitzer/innen im Gegensatz zu den kurzfristigen Zahlungsforderungen von *Balikatan* bedeuten, dass die Chance gewährt werden muss, die Gelder langfristig in Raten zu bezahlen. Um das zu ermöglichen, fordert die DCFHA von der Regierung, die Kredite zurückzukaufen. Der Staat solle ebenfalls ein Interesse daran haben, ist der Wohnraum in Philippinen doch knapp (siehe Tabelle 2).

Unterstützung bekommen sie durch die Abgeordneten der linken Parteien *Bayan Muna* und *Gabriela*, durch die Senatorin Loren Legarda sowie durch den umstrittenen Bürgermeister von Davao City, Rodrigo Duterte. Duterte unterstützt die Hausbesitzer/innen moralisch, indem er ihnen auf Protestkundgebungen und Demonstrationen auf der Bühne Mut zuspricht, indem er Rechtsanwälte und ein Büro finanziert sowie weitere Zuschüsse verteilt, so Bong, der Vorsitzende von DCFHA.

Vor allem die moralische Unterstützung kommt bei den Menschen gut an. Sie fühlen sich von der lokalen Politik ernst genommen, während sie die nationale Politik, durch den Verkauf der »faulen Kredite« erst in diese Existenzängste gebracht hat. Denn was passiert mit den Menschen, die die Hypotheken nicht zurückzahlen können? Nur wenige, nämlich die, die gut verdienende Verwandte im Ausland haben, konnten sämtliche Schulden mit einem Mal abbezahlen. Die anderen Betroffenen müssen sehen, wie sie in der Situation zu ihrem Recht kommen. Selbst für Lehrer/innen mit einem Gehalt von 16.000 Pesos im Monat ist es illusorisch, die Hypotheken in kurzer Zeit abzubezahlen. Die Menschen haben Angst, ihre Häuser mit den Baumängeln, mit den Wasserschäden und den schlammigen Zufahrtsstraßen zu verlieren und dann auf der Straße leben zu müssen.

**Literatur**

Ballesteros (2002): Rethinking Institutional Reforms in the Philippine Housing Sector. online unter: <http://dirp3.pids.gov.ph/ris/dps/pidsdps0216.pdf>