

Land als Ressource

Herausforderungen des Landmarktes in den Philippinen

von Ester Tapia

Die in der Mitte der Philippinen gelegene Küstenstadt Cebu City ist nach Manila die zweitgrößte Stadt der Philippinen. Ein Blick auf den Stadtplan zeigt, daß das Geschäftsviertel und andere dicht bebaute Viertel nur 8 Prozent der Stadtfläche einnehmen.

1990 wohnten in diesen Gegenden 17.500 Menschen pro qkm. Der restlichen 92 Prozent besteht aus Hügeln und einem Wasserschutzgebiet, in dem weniger als 100 Menschen pro Quadratkilometer leben.

1996 initiierte die lokale Regierung hier auf der Grundlage vorhandener Gesetze einen Gebietsnutzungsplan. Es war ein langes und zähes Unterfangen, das durch kontroverse Sitzungen und Konsultationen gekennzeichnet war. Die Bauern im hügeligen Großraum der Stadt wollten ihre Felder für landwirtschaftliche Zwecke behalten, die Immobilienhändler sahen hier wegen der reizvollen Szenerie zukünftige Profitancen und die Vertreter der Landesregierung wollten hier ein Wasserschutzgebiet einrichten, während die lokalen Regierungsstellen steuerlich günstiges Eigentum zur Aufbesserung der kommunalen Finanzen im Auge hatten.

Inzwischen schreitet die Verstädterung rapide fort. Sie umfasst Wohngebiete, Industrie, Geschäftswelt und Institutionen. Ackerland wird mehr und mehr für andere als landwirtschaftliche Zwecke genutzt. Eine expandierende Stadtbevölkerung dehnt sich auf die Vororte und schließlich auch auf die ländlichen Gebiete aus. Die zuvor der Landwirtschaft vorbehaltenen Gebiete schrumpfen. Dadurch ist die landesweite Nahrungsversorgung bedroht, und die einzelnen Bauern sind für ihren täglichen Lebensunterhalt nun

Ester Tapia ist Diplom-Stadtplanerin, sie hat in den Philippinen mit Entwicklungsorganisationen — auch örtlichen NGOs — und internationalen Organisationen zusammengearbeitet.

Tab. 1: Städtische und ländliche Bevölkerung in den Philippinen

Jahr der Zählung	Bevölk. insg. Mio.	Wachstumsrate in %	Städtische Bevölkerung			Ländliche Bevölkerung		
			abs. Mio.	Anteil in %	Wachst. in %	abs. Mio.	Anteil in %	Wachst. in %
			1948	19,23		5,83	30,32	
1960	27,09	2,89	8,07	29,79	3,74	19,02	70,21	3,57
1970	36,64	3,01	12,07	32,94	4,10	24,57	67,06	2,58
1975	42,07	2,80	14,04	33,37	3,06	28,03	66,63	2,62
1980	48,20	2,75	17,94	37,22	5,02	30,26	62,78	1,48
1990	60,68	2,33	29,64	48,85	5,14	31,04	51,15	0,58

Quelle: NEDA, 1995

auf Unterstützung angewiesen. Es ist ein Teufelskreis: Der Schwund an Ackerland ist die Hauptursache dafür, daß die Leute vom Land in die Stadt ziehen; das aber führt zu Versorgungsengpässen sowie Wohn- und Lebensproblemen in der Stadt.)

Sozioökonomische Zwänge und rascher Bevölkerungsanstieg sind die beiden Hauptfaktoren, welche die Forderung nach ausreichendem Grund und Boden im Land dringlich machen.

Wenn unzureichende Regierungsmittel und ineffiziente Kontrollmechanismen hinzukommen, führt dies zu dringender Enge, verstärkter Armut und Umweltschäden. Die Stadt wird mit ihrem Versorgungssystem hoffnungslos überfordert. So entstehen Krankheiten, Wohnungsnot und erhöhte Kosten in der Industrie. Die Bodenpreise übersteigen die Inflationsrate, und die städtischen Armen können keine Wohnung mehr bezahlen.

Tab. 2: Wohn-/Besitzverhältnisse der Stadtbevölkerung, 1980-90

	1980				1990			
	Haus-halte insg.	davon			Haus-halte insg.	davon		
		Besitz	Miete/Pacht	besetzt/pachtfrei		Besitz	Miete/Pacht	besetzt/pachtfrei
Parzellen (abs.)								
Philippinen	6.903.044	4.297.542	1.747.876	857.626	9.465.622	5.115.994	838.887	3.510.741
städt. Gebiete	2.072.494	1.274.688	495.150	302.656	4.257.144	2.384.607	575.293	1.297.244
Metro Manila	467.436	293.552	95.255	78.629	964.658	553.817	153.335	257.506
Wohneinheiten (abs.)								
Philippinen	8.607.187	6.903.044	1.067.683	636.460	11.406.230	9.466.890	916.457	1.022.883
städt. Gebiete	3.219.107	2.072.494	835.837	310.776	5.603.057	4.257.677	856.625	488.750
Metro Manila	1.103.563	467.436	521.275	114.852	1.569.588	964.658	468.717	136.213
Parzellen (%)								
Philippinen	100,00	62,26	25,32	12,42	100,00	54,05	8,86	37,09
städt. Gebiete	100,00	61,51	23,89	14,60	100,00	56,01	13,51	30,47
Metro Manila	100,00	62,80	20,38	16,82	100,00	57,41	15,90	26,69
Wohneinheiten (%)								
Philippinen	100,00	80,20	12,40	7,39	100,00	83,00	8,03	8,97
städt. Gebiete	100,00	64,38	25,96	9,65	100,00	75,99	15,29	8,72
Metro Manila	100,00	42,36	47,24	10,41	100,00	61,46	29,86	8,68

Quelle: National Statistics Office

Der städtische Grundstückmarkt

Das Wirtschaftswachstum im Land konzentriert sich auf das Gebiet rings um die Hauptstadt Manila, und die Stadtlastigkeit der Entwicklung führt zu einer gravierender werdenden Landknappheit in den großen städtischen Zentren des Landes.

Ein großer Teil der Bevölkerung hat keinen geregelten Zugang zum Land. Landbesitz ist den großen Entwicklungsmanagern und spekulierenden Landbesitzern vorbehalten, und Kreditmöglichkeiten gibt es für Angehörige niedriger Lohngruppen so gut wie keine.

Die Volkszählung von 1990 ergab, dass die Hälfte der Bewohner Metro Manilas das Land nicht besaßen, auf dem sie wohnten. Und vierzig Prozent ihr das Haus oder ihre Wohnung nicht gehörte.

Eine Studie der University of the Philippines aus dem Jahr 1998 stellte folgende Trends bei der Nutzung von Grund und Boden im Großraum Manila und anderen großstädtischen Gebieten fest:

- Die städtischen Gebiete, in die arme Familien einwandern, werden immer dichter besiedelt und dehnen sich immer weiter aus;
- billiger Wohnungsbau wird mehr und mehr in Orte fern der großen Städte verlagert;
- Wohnungen, die für Angehörige der oberen Klassen und der oberen Mittelklasse erschwinglich sind, mussten mittlerweile schon in die städtischen Randgebiete ausweichen;
- preiswerter Grund und Boden ist rar

— Anzeige —

philippinen aktuell



IMMER AUF DEM LAUFENDEN

Mit dem Nachrichtenüberblick
philippinen aktuell.

Thematisch sortiert und original aus philippinischen Tageszeitungen. Jeden Monat die neuesten Entwicklungen in Politik, Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur in Ihrem Briefkasten.

Tab. 3: Erwarteter Wohnbedarf im Jahr 2000

Prognosevariante:		niedrig	mittel	hoch
1	Verfügbare Wohneinheiten (WE) 1990	11.018.208	11.018.208	11.018.208
2	abzüglich baufällige/unbewohnbare WE	4.091.589	4.091.589	4.091.589
3	Ergebnis: bewohnbare WE 1990 [1-2]	6.926.619	6.926.619	6.926.619
4	prognostizierte Bevölkerung 2000	77.291.811	78.414.808	79.009.807
5	dividiert durch mittl. Personenzahl/WE	5,50	5,50	5,50
6	prognostizierter WE-Bedarf 2000 [4/5]	14.062.577	14.266.897	14.375.152
7	zusätzlich benötigte WE [6-3]	7.135.958	7.340.278	7.448.533
8	Grundfläche je WE (m ²)			
	einfacher Standard (»socialized housing«)	40	40	40
	mittlerer Standard	70	70	70
	gehobener Standard (»high end housing«)	150	150	150
9	Brutto-Wohnflächenbedarf (m ²) [7*8]			
	einfacher Standard (»socialized housing«)	285.438.330	293.611.116	297.941.310
	mittlerer Standard	499.517.078	513.819.454	521.397.293
	gehobener Standard (»high end housing«)	1.070.393.739	1.101.041.686	1.117.279.913
10	»Floor Area Ratio« (mittl. Geschossanz.)	2,0	2,0	2,0
11	zusätzlich benötigte Landfläche (ha) [9/10]			
	einfacher Standard (»socialized housing«)	14.272	14.681	14.897
	mittlerer Standard	24.976	25.691	26.070
	gehobener Standard (»high end housing«)	53.520	55.052	55.864

Quelle: Autorin

geworden, und der Anreiz für den privaten Sektor, preiswerte Wohnungen zu erstellen, ist kaum noch vorhanden. Wohnungsnot ist die Folge.

- landwirtschaftlich genutzte Gebiete werden nun zu urbanen Zwecken verwendet, inklusive industrieller Nutzung.

Die Ausrichtung der Regierungspolitik an Liberalisierung und Deregulierung signalisiert eine zunehmende Offenheit und Einbindung in die Erfordernisse der Globalisierung und das Anwachsen internationaler Geschäftszentren.

Neoliberales Politikumfeld

Dr. Benjamin Cariño stellt fest, daß das derzeitige neoliberale Poli-

kumfeld staatliche Ausgaben für öffentliche Ausgaben eine geringere Priorität einräumt. Für den Landmarkt bedeutet das: Der Trend geht auf eine vom privaten Sektor bestimmte und vorangetriebene Entwicklung und Planung hin. Diese Tendenz läßt sich in den meisten Entwicklungsländern beobachten. Das setzt die unteren Einkommensgruppen, den Agrarsektor und Selbstversorgungsbauern in den ländlichen Gebieten größeren Gefahren aus und bietet ihnen weniger Schutz. Wieder einmal steht die alte Frage nach der Gleichheit der Menschen auf der Tagesordnung. Strukturen, die die Vernetzung von Stadt und Land festigen und der Bekämpfung von Armut und Umweltschäden dienen, sind dringend notwendig.

Ich möchte philippinen aktuell regelmäßig beziehen:

() Jahresabonnement DM 60,-
() Halbjahresabonnement DM 32,-

Das Abo verlängert sich automatisch um den Bestellzeitraum, wenn es nicht eine Woche nach Erhalt der letzten Ausgabe gekündigt wird.

Ich möchte philippinen aktuell testen.

() Blind Date-Abo (1 Ausg.) DM 5,-

Dieses Abo verlängert sich nicht automatisch. Dem Ansichtsexemplar wird ein Bestellschein beigelegt, der im günstigen Falle ausgefüllt und unterschrieben an das philippinenbüro zurückgeschickt werden kann. Wir bitten, dieser Bestellung 5,- DM in Briefmarken beizulegen.

Name und Adresse:

Datum Unterschrift

Den Bestellabschnitt
bitte senden an:
philippinenbüro e.V.,
Bullmannau 11
45327 Essen
Tel: 0201/8303828
Fax: 0201/8303830