

# Den Boden unter den Füßen verlieren . . .

## Landraub in Kambodscha

**Das Jahr begann blutig in Phnom Penhs Gemeinde Borei Keila. Am 12. Januar 2012 standen vertriebene Bewohner zum wiederholten Mal der Militärpolizei und privaten Sicherheitskräften gegenüber. Die Grundstücke nahe dem Olympiastadion im Stadtzentrum sind seit vielen Jahren Teil eines der härtesten Landkonflikte in der Hauptstadt.**

**Jan-Peter Mund & Susanne M. Müller**

Jan-Peter Mund ist Professor für GIS und Fernerkundung an der Hochschule für Nachhaltige Entwicklung. Er lehrte von 2003-2007 an der Faculty for Landmanagement der Royal University for Agriculture in Phnom Penh.

Susanne M. Müller ist freie Redakteurin und arbeitete als Medienberaterin von 2002-2008 in Kambodscha.

Anlass der Auseinandersetzung ist die Zerstörung von 200 Wohnhütten auf einer Fläche von knapp 2,5 Hektar. Die Stadt sieht die Vertreibung der angeblich informellen Wohnbevölkerung als soziale Maßnahme im Rahmen der modernen Stadtentwicklung. Die Zwangsumsiedlung bereitet eine lukrative Bebauung des Grundstückes vor. Der Investor Phan Imex, der das Land bereits gepachtet hat, will das Gelände mit einer Gewerbeimmobilie bebauen. Den Bewohnern bot die Stadt, im Rahmen einer sogenannten »Social Land Concession«, bisher unerschlossene kleine Parzellen, in einem entfernten Vorort als Entschädigung an.

### **»Elite Town«, das neue Stadtviertel**

Ähnlich wie Borei Keila beherrscht auch die Siedlung Dey Krahom die Schlagzeilen. Hier wurden 80 Familien in unmittelbarer Nähe des Parlaments mit Gewalt geräumt. Die meisten Familien lebten seit 1983 auf den damals ungenutzten zwei Hektar am Ufer des Flusses Bassac. Seit 2004 kämpfen sie um ihre Landrechte und beantragten mehrfach formelle Landtitel, die ihnen gemäß Landgesetz zustehen. Alle Eingaben waren zwecklos. Im Januar 2009 rollten die Bagger an und zerstörten die Siedlung. Die Fami-

lien wurden nach Andong, 25 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt auf leere Parzellen vertrieben. Die frei werdenden Grundstücke sind inzwischen Teil eines neuen Stadtviertels, der sogenannten »Elite Town« geworden. Die hier neu erbauten Villen, Appartementblöcke und Bürogebäude werden auch ins Ausland an Investoren verkauft.

### **Bilder**

Seit 2003 lockt ein nahezu ungebremster Bauboom in Phnom Penh, Siem Reap und Sianoukville mit erheblichen Spekulationsgewinnen zunehmend auch internationale Immobilien- und Investmentfonds an. Die Preise für attraktive Grundstücke in Innenstadtlagen steigen seit mehr als zehn Jahren. Für Villen wurden bereits 2009 bis zu 7.500 US-Dollar pro Quadratmeter gezahlt. Der Preis für den Quadratmeter Bauland stieg in derselben Zeit von ca. 50 US-Dollar pro Quadratmeter auf einen Durchschnittspreis von 1.750 US-Dollar pro Quadratmeter. Grundstücke im Herzen der Hauptstadt sind besonders begehrt und werden häufig parallel an mehrere Investoren oder Immobilienspekulanten vergeben. Vergleichbar zeigt sich die Landspekulation auch in den vielen projektierten »industrial and economic estate zones« in den Vororten Phnom Penhs sowie in den Entwicklungszonen entlang der Nationalstraßen.

Seit zehn Jahren steigt auch die Zahl der Landkonflikte. Bereits 2006 schätzte die Weltbank, dass 30 Jahre nach dem Beginn des Regimes der Roten Khmer, 40.000 Einwohner als Folge von Landkonflikten aus Phnom Penh vertrieben wurden. Die Zahl der Opfer von Landvertreibungen und von ungelösten Landkonflikten bedrohten Einwohner hat sich seitdem vervielfacht. Der NGO-Dachverband (NGO-Forum) schätzte für 2008 bereits ca. 150.000 Opfer von Vertreibungen landesweit und 350.000 bis

500.000 Bürger, die von ungelösten Landkonflikten bedroht sind.

**Hinter dem institutionell gedeckten Landraub steckt System**

Die Beispiele Borei Keila oder Dey Krahorn sind keine Einzelfälle – hinter dem institutionell gedeckten Landraub steckt System. Manfred Horning, Leiter des Kambodscha Büros der Heinrich Böll Stiftung, sieht die politische Situation und speziell die Umsetzung der Landpolitik als grundlegendes Problem. Korrupte Politiker und schwache Institutionen fördern die illegale Landvergabe und gewaltsame Vertreibungen. Es gibt zum Beispiel keine Verwaltungsgerichte, vor denen sich Beamte der Ministerien verantworten müssten. Auch Human Rights Watch ist der Meinung, das Ziel der Regierung bestünde darin, die Armen aus der Stadt zu vertreiben, um die verbliebenen Top-Liegenschaften an die Reichen und Mächtigen auszuhändigen. Während sich Hun Sen noch 1997 als Premierminister zurück putschen musste, konnte sich seine Partei, die CCP, seit 2001 als alleinige politische Macht etablieren und besitzt seit 2008 sogar eine Zweidrittel-Mehrheit im Parlament. Kontrollorgane der Justiz sind korrupt oder überlastet. Die unabhängige Opposition oder die freie Presse haben kaum Bedeutung. Nach 26 Jahren an der Macht besetzen die CPP und die Familie Hun Sens die entscheidenden Machtpositionen in nahezu

allen staatlichen und zivilgesellschaftlichen Institutionen. Global Witness beschreibt Kambodschas Regierung daher als kleptokratische Elite, die ihren Reichtum vermehre, in dem sie das Land ausbeute. Das Patronage-System des Premierministers spielt eine entscheidende Rolle, um Land- und Besitzrechte unter der politisch militärischen Elite zu verteilen, so Stiftungsmann Manfred Horning.

Das System aus ungehemmter Bodenspekulation und Landraub funktioniert auch unter dem humanitären Deckmantel der Slumsanierung zum angeblichen Wohlergehen der Bevölkerung, wie das Beispiel des Boeng Kak See zeigt. Ein

gewachsenes Stadtviertel am See im Norden des Stadtzentrums beherbergte vor drei Jahren mehr als 4.250 Familien. In 2007 widmete die Regierung den See, der gemäß Landgesetz von 2001 zum unveräußerlichen öffentlichen Staatsland gehört, mit einer außerordentlichen Gesetzgebung in sogenanntes privates Staatsland um. Damit wurden der See und die umliegende Fläche von 133 Hektar zu einem interessanten Spekulationsobjekt. Wenig später unterschrieb der Gouverneur von Phnom Penh einen zweifelhaften, über zweimal 99 Jahre laufenden Pachtvertrag zugunsten der chinesischen Firma Shukaku. Deren Inhaber ist Lao Meng Khin, Senator der Regierungspartei CCP und politisch eng mit Hun Sen verbunden. Nach Vertreibung der Bewohner, Sandaufspülung und Verfüllung des Sees plant seine chinesische Firma ein modernes Geschäftsviertel inklusive zahlreicher Luxusapartements. Allein der Pachtvertrag spült der Stadt 79 Millionen US-Dollar in die Kassen.

**Bilder**

Seit 2008 wurden von über 10.000 ehemaligen Bewohnern des Viertels erst 1.200 Familien für ihre erzwungene Umsiedlung entschädigt. Mehr als 3.000 Familien leben nach ihrer Zwangsumsiedlung in 2008 und 2009 noch immer in einer Zeltstadt vor den Toren der Stadt und warten auf ein rechtmäßiges Enteignungs- und Entschädigungsverfahren. Recht haben und Recht bekommen sind in Kambodscha zweierlei. Der Politologe Kheang Un bestätigt: Richter und Staatsanwälte sind Übergriffen der Exekutive oder der Partei ausgesetzt, die sie aus dem Amt entfernen, sollten sie die Gerichtsentscheidungen anstößig finden. Beeinflussung der Amtsgerichte, vor denen Landkonflikte verhandelt werden, ist keine Seltenheit.

Auch die zahlreichen, noch heute ungeklärten Besitzverhältnisse im ländlichen Raum fördern die zweifelhafte Landvergabe, den aktuellen Landraub und die Vergabe von agroindustriellen Konzessionen im großen Stil. Diese Situation ist eine der Folgen der Roten Khmer. Die Roten Khmer hatten 1975 den größten Teil der Grundbücher und Landregister vernichtet. Nach dem Ende des Regimes 1979 und dem Abzug der vietnamesischen Besatzung wurde privater Landbesitz erst 1989 wieder zugelassen. Zu Beginn der 1990er Jahre erhielten etwa 4,5 Millionen Kambodschaner vielerorts sporadische Landtitel, die sogenannten »certificates«.

**Schaubild**

Diese Landtitelvergabe ohne detaillierte Katastervermessung erwies sich schnell als relativ ineffizient und teuer. Trotz der Einfachheit der ausgegebenen Zertifikatstitel, waren der bürokratische Aufwand



Widerstand gegen die gewaltsame Räumung  
Foto: Licadho 2009

und die damit verbundenen Kosten für den Großteil der armen Bevölkerung unerschwinglich. Das erklärt auch die sehr geringen Zahlen von nur 550.000 Zertifikaten, die zwischen 1989 und 2001 in offizielle Landtitel umgewandelt wurden. Größtenteils wurden diese Landtitel für städtische oder stadtnahe Grundstücke vergeben. Das im Jahr 2001 neu formulierte Landgesetz sollte hier Abhilfe schaffen: Laut Artikel 30 im Kapitel vier hat jeder Kambodschaner das Recht auf einen Landtitel und sollte demzufolge auch das formale gesicherte Besitzrecht für sein Grundstück erhalten. Dies gilt für Grundstücke, die vor 2001 nachweisbar mindestens fünf Jahre lang unbestritten bewohnt wurden. Doch auch dieser Artikel verhilft den Bewohnern selten zu ihrem Recht. Das Resultat ist eine tiefgreifende Verunsicherung und geringe soziale Akzeptanz in die Landtitelvergabe, ebenso wie ein Misstrauen in das neue Landgesetz von 2001. Seit 2003 gelang es dem Landministerium (MLMUPC) im Rahmen des international unterstützten *Land Management and Land Administration Projektes* (LMAP) immerhin zusätzliche 1,1 Millionen Landtitel zu vergeben. Trotzdem verfügen nur etwas mehr als 1,5 Millionen der 15 Millionen Einwohner, über einen formalen gesicherten Landtitel gemäß des neuen Landgesetzes von 2001.

Die partikularen Interessen einer kleinen Elite sowie die international gestiegene Nachfrage nach Ackerland befördern die steigende Konzentration des Landbesitzes bzw. der Landnutzungsrechte in den Händen weniger Kambodschaner. In 2009 publizier-



Boeuna Kak: städtebaulicher Entwicklungsplan (I MI A 2007)

te Zahlen des nationalen Planministeriums belegen, dass die offiziell vergebenen Landkonzessionen und verkauften Besitztitel bereits mehr als 45 Prozent der Landesfläche umfassten, einschließlich der touristischen Entwicklungsflächen in der Umgebung von Angkor Wat, den tropischen Palmenstränden und küstennahen Inseln im Golf von Thailand sowie den historischen Kolonialgebäuden in Phnom Penh und Siem Reap. In Folge der seit 1989 kontinuierlichen



Gewaltsame Räumung in Dey Krahom

Foto: Licadho 2009

Konzessionsvergabe durch das Landwirtschafts- und Forstministerium verfügen heute weniger als 20 Prozent der Landbesitzer (sieben Prozent der Bevölkerung) über mehr als 70 Prozent der Landesfläche; mit steigender Tendenz. Der Anteil agroindustrieller Landkonzessionen (zwei Millionen Hektar) und Schürfrechte zur Gewinnung von Bodenschätzen (1,9 Millionen Hektar) an Kambodschas gesamter Landfläche betrug im Oktober 2011 bereits 22 Prozent. Allein der Mischkonzern Pheapimex kontrolliert inzwischen über sieben Prozent der Landesfläche. Die Menschenrechtsorganisation ADHOC meldet in einer Presseerklärung im November 2011, die Regierung habe allein seit 2008 mehr als sieben Millionen Hektar Land an private Unternehmen als agrarische Landkonzessionen verpachtet. Zudem beanspruchen 222 Firmen, so ADHOC, mehr als zwei Millionen Hektar allein als Wirtschaftskonzessionen. Von asiatischen Investoren werden vielerorts Bergbau- und Agrarindustriekomplexe erbaut. In 2011 bekam ein chinesischer Investor den Zuschlag für ein neues Stahlwerk in der Provinz Preah Vihear. Hintergrund ist eine in 2006 ebenfalls an Chinesen vergebene Konzession für ein Erzbergwerk sowie der Neubau der Nationalstraßen im Norden Kambodschas mittels chinesischer Entwicklungshilfe.

#### Das Landgesetz schreibt klare Verfahrensregeln vor

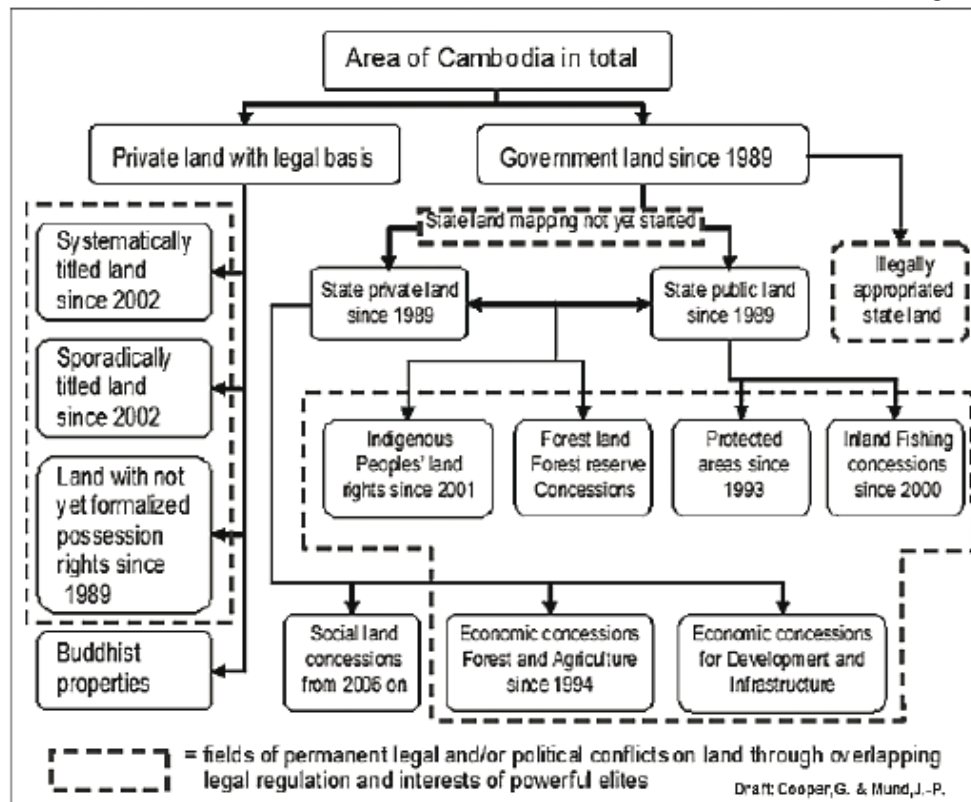
Grund für die ungleiche Landverteilung sind vor allem die illegalen sogenannten *Economic Land Concessions*, sagt Kek Galabru, Präsidentin der Menschenrechtsorganisation Licadho. Das Landgesetz von 2001 sieht die Umwandlung von ehemals staatlichem Land (*private State Land*) in ein (befristetes)

Nutzungsrecht für private Investoren (*Concession Land*) vor. Diese Regelung gilt lediglich für Grundstücke bis zu einer Größe von 10.000 Hektar und für maximal 99 Jahre. Das Landgesetz schreibt klare Verfahrensregeln vor: Das Land muss Staatseigentum, sogenanntes *Private State Land*, sein; die Vergabe der Konzessionen soll in transparenten und partizipativen Verfahren durchgeführt werden; die geplante Landnutzung muss mit dem Landnutzungsplan der Region vereinbar sein; zudem müssen Untersuchungen zur Umwelt- und Sozialverträglichkeit vorliegen. In der Realität werden sämtliche Vorbedingungen nur selten eingehalten. Sobald Investoren das Interesse an Flächen äußern, weisen die Behörden das Land als Konzessionsland aus und verpachten es dann mit hohem Profit. Gerade Dorfgemeinschaften ohne Landtitel oder formale Landbesitzdokumente sind häufig von Vertreibung und Landraub bedroht, besonders wenn zusätzliche staatliche Infrastrukturmaßnahmen die Grundstücke

Großteil dieser Landkonflikte lässt sich über ihre spezifische Lage in oder am Rande der sogenannten »Economic Concession Zones« in Kambodscha erklären.

### Grafik

Aber auch unstrittige Landkonzessionen verkleinern stetig die verfügbare Nutzfläche in der Hand der Kleinbauern. Die flächenintensiven Konzessionen bereiten den Nährboden für weitere Landspekulationen und das internationale Agrobusiness, ohne dabei die spezifische Situation regionaler, kleinbäuerlich strukturierter Agrarmärkte zu berücksichtigen. Nach der Nahrungsmittelkrise der vergangenen Jahre verspricht Ackerland heute profitable Gewinne angesichts einer Welt, die 2050 rund neun Milliarden Menschen ernähren muss. Auch deutsche und europäische Institutionen investieren ins Agrobusiness in Kambodscha. Nach Recherchen der Organisation



für kommerzielle Investoren interessanter werden lassen.

Gefördert und begünstigt durch die politisch-militärische Elite, schaffen spekulativer Landbesitz und institutionell gedeckter Landraub neue Armut in Kambodscha. Die Zahl der Landkonflikte steigt rasant; sei es in den abgelegenen ländlichen Räumen der Provinzen Rattanakiri oder Preah Vihear oder in den touristischen Zentren Sianoukville, Kampot, Kep oder Koh Kong. Für das Jahr 2008 berichtete das NGO Forum von 173 lokalen Landkonflikten, in die jeweils mehr als 200 Familien verwickelt waren. Der

FIAN und der ARD hat sich der Investmentfonds DWS Global Agrobusiness aus Anteilen aus einem Zuckerkonzern mit umstrittenen Plantagen in Sre Ambel zurückgezogen. Aber Handelskooperationen wie die EU-Initiative »Everything But Arms« erleichtern noch immer vielen Produkten – erzeugt auf umkämpften Boden in Kambodscha – die Einfuhr in die EU und heizen damit den Landraub weiter an.

Der Andrang auf das Land geht weiter, auch wenn längst keine Flächen mehr verteilt werden können. Sogar ohne die Konzentration auf das Agrobusiness werden die Landkonflikte aufgrund des Be-

völkerungswachstums in Kambodscha weiter steigen. Die international und langfristig geförderte Bodenpolitik Kambodschas ist offenkundig größtenteils gescheitert. Eine angemessene Reaktion internationaler Institutionen sowie der Geberländer und deren Institutionen sind dringend erforderlich.

#### Literatur

The NGO Forum on Cambodia, Land Information Center 2009: Statistical Analysis on Land Dispute Occurring in Cambodia.

ANTTONEN, J., 2010, Successful Capacity Building of the Cambodian Land Administration – Finnish Technical Assistance Combined With Local Khmer Expertise, Traditions and Culture.

CAMBODIAN LEAGUE FOR THE PROMOTION AND DEFENCE OF HUMAN RIGHTS (LICADHO) 2009, Land Grabbing & Poverty In Cambodia: The Myth Of Development. LICADHO report, May 2009. Phnom Penh.

COUNCIL OF MINISTERS (CoM) 1989b, Sub-Decree No. 25 on Providing House Ownership to the Cambodian Population. Granting Ownership Rights over Houses to the People of the State of Cambodia. Phnom Penh.

GAI, Y. 2006, Economic land concessions in Cambodia, A human rights perspective. S. 9 accessed: [http://cambodia.ohchr.org/WebDOCs/DocReports/2-Thematic-Reports/Thematic\\_CMB12062007E.pdf](http://cambodia.ohchr.org/WebDOCs/DocReports/2-Thematic-Reports/Thematic_CMB12062007E.pdf)

GLOBAL WITNESS 2006, Cambodia's Family Tree: accessed: <http://www.globalwitness.org/sites/default>

[/files/pdfs/cambodias\\_family\\_trees\\_low\\_re](#)  
[s.pdf](#)  
HUMAN RIGHTS WATCH 2006  
Cambodia: Phnom Penh's Poor Face Forced Evictions, Press Release, 2 August, 2006.

LEE KUAN YEW School of Public Policy (ed).(2010), Cambodia's Land Reform and Boeung Kak Lake: Institutions, Politics, and Development. S. 10  
Accessed:  
[http://www.spp.nus.edu.sg/docs/case/LKYSPPCaseStudy11-01\\_Cambodia\\_Land\\_Reform-Boeung\\_Kak\\_Lake.pdf](http://www.spp.nus.edu.sg/docs/case/LKYSPPCaseStudy11-01_Cambodia_Land_Reform-Boeung_Kak_Lake.pdf)

LEVY, A., SCOTT-CLARK, C. 2008, Country for sale; The Guardian, Saturday 26 April 2008

MAY TITTHARA, 2011, Kingdom's three-year land rush, Phnom Penh Post. 21.11.2011.

ÖJENDAL, J., LILJA, M 2009: Beyond Democracy in Cambodia. Political Reconstruction in Post-Conflict Society.

RABÉ, Paul Ewoud 2009, From "squatters" to citizens? Slum dwellers, developers, land sharing and power in Phnom Penh, Cambodia. University of Southern California.

RENDALL, M. 2003, Land Law of Cambodia. A Study and Research Manual. Phnom Penh.

SARACINI, N. 2011, Cambodia for Sale, In: Dan Church Aid (ed.) 2011, Stolen Land Stolen Future.

THIEL, F. 2009, Asiatisches Landmanagement zwischen Pol Pot und Doi Moi, Zeitschrift für Sozialökonomie 160-161/2009 S. 48-58.