

Neuer Skandal erschüttert US-Bankensektor

Hunderttausende von Zwangsvollstreckungen möglicherweise nicht rechtmässig durchgeführt – Bank of America und J.P. Morgan Chase reagieren mit Moratorium

MARTIN GOLLMER

Die Banken in den USA stehen im Mittelpunkt eines neuen Skandals. Er betrifft Unregelmässigkeiten bei der Zwangsvollstreckung von möglicherweise Hunderttausenden von Hausverkäufen. Bereits sind Aufsichtsbehörden, Justiz und Politik aktiv geworden. Drei grosse Hypothekarinstitute haben die Zwangsvollstreckungen inzwischen eingestellt, um Rechtswidrigkeiten zu eruieren und zu beseitigen. Die Verfahrensmängel könnten die Immobilienmarktkrise in den USA verlängern; den beteiligten Geldhäusern drohen happige Bussen. Die Zahl der Zwangsvollstreckungen (Foreclosures) in den USA ist riesig. Allein im ersten Quartal 2010 wurden 930 000 Verfahren gegen Immobilienbesitzer eingeleitet, die ihre Hypothek nicht mehr bedienen können (vgl. Box). Damit verbunden ist eine Dokumentenflut, von der die kreditgebenden Banken offenbar schlicht überfordert waren. In der Not gingen sie dazu über, Zwangsvollstreckungen zu unterzeichnen, ohne die Richtigkeit der Dokumente zu überprüfen. Bereits gibt es einen Begriff für diese Praxis: Robo-signing – roboterartig unterschreiben. Ein Angestellter von GMAC Mortgage, einer Tochter von Ally Financial, erklärte, sein aus dreizehn Personen bestehendes Team habe 10 000 Dokumente pro Monat abgesegnet, ohne ihre Korrektheit zu verifizieren.

Ungeliebte Papierberge

In der Kritik steht auch ein Unternehmen namens Mortgage Electronic Registration Systems, das von den Banken zur Abwicklung und Beschleunigung des Handels mit Hypotheken gegründet wurde. Der Gesellschaft mit dem Motto «Verarbeite Hypotheken, nicht Papierberge» wird vorgeworfen, dass sie Zwangsvollstreckungen

vorgenommen habe, ohne die dazugehörigen Hypotheken wirklich zu besitzen. GMAC war das erste Hypothekarinstitut, das öffentlich zugegeben hat, dass etwas mit seinem Zwangsvollstreckungsprozess nicht stimmt. In der zweiten Septemberhälfte hat sie bekannt gegeben, dass sie in den 23 US-Bundesstaaten, in denen die Enteignung von Hausbesitzern durch die kreditgebenden Banken gericht-

lich begleitet wird, ein Moratorium für Foreclosures verfügt habe. Die Pause soll genutzt werden, um Ablauf und verdächtige Fälle zu überprüfen. Wenige Tage später kündigten J.P. Morgan Chase und Bank of America ähnliche Massnahmen an.

Die Eingeständnisse der drei Banken könnten nicht die letzten sein. «Mein Verdacht ist es, dass dies eine branchenweite Affäre wird», sagte Patrick Madigan, assis-

tierender Staatsanwalt in Iowa, gegenüber der Nachrichtenagentur Bloomberg.

Bereits die Ankündigung von GMAC rief die Justiz auf den Plan. Inzwischen haben die Staatsanwälte von vierzig US-Bundesstaaten vereinbart, Berichte über unrechtmässige Zwangsvollstreckungen zu untersuchen. Gelingt es ihnen, den Banken Verfehlungen nachzuweisen, drohen diesen saftige Strafen. In Ohio etwa

können pro Rechtsbruch bis zu 25 000 \$ verlangt werden. Iowa sieht als Maximalstrafe in solchen Fällen gar 40 000 \$ vor.

In der Zwischenzeit hat das Office of the Comptroller of the Currency, dem die Aufsicht über die nationalen Banken in den USA obliegt, sieben der grössten Hypothekarinstitute – Bank of America, J.P. Morgan Chase, Wells Fargo, Citigroup, HSBC, PNC Financial und US Bancorp – aufgefordert, ihre Zwangsvollstreckungsverfahren zu überprüfen. Kongressabgeordnete verlangen mittlerweile einen landesweiten Stopp der zwangsweisen Häuserverkäufe. Präsident Barack Obama hat am Donnerstag das Veto gegen einen Erlass eingelegt, mit dem Foreclosures erleichtert werden sollten.

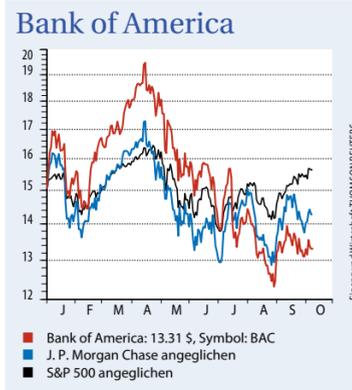
Eine Welle, die sich selber nährt

Als sich der Immobilienboom in den USA im Verlauf des Jahres 2006 abzukühlen begann, geriet eine **steigende Zahl von Hausbesitzern in Zwangsvollstreckung** (Foreclosure). Die Banken enteigneten sie und versteigerten ihre Heime, weil sie ihre Hypothek nicht mehr bedienen konnten. Die Zunahme der Zwangsvollstreckungen **liess das Kartenhaus zusammenbrechen**, das sich die Banken insbesondere mit Hypotheken an schlechte Schuldner (Subprime-Hypotheken) gebaut hatten. Die weiteren **Folgen waren ein Fastkollaps des Finanzsystems, eine globale Rezession und ein Rückgang der Immobilienpreise**, wie er seit der Grossen Depression nicht mehr gesehen wurde. Vier Jahre später erschüttern Foreclosures weiterhin Hausbesitzer und Gemeinden und nehmen trotz verschiedenen **Versuchen der US-Regierung, den Trend zu brechen**, noch immer zu.

Die Zwangsvollstreckungswelle nährt sich selber, weil Zwangsversteigerungen von Häusern den Wert von Eigenheimen in der Nachbarschaft reduzierte, was wiederum weitere Foreclosures wahrscheinlicher machte. **Fallende Immobilienpreise erodierten zudem die Steuerbasis von Gemeinden und Bundesstaaten**, was diese, die schon unter dem Konjunkturabschwung litten, zu Ausgabenkürzungen zwang.

Im ersten Quartal 2010 wurden gemäss RealtyTrac, einem Online-Vermarkter von zur Zwangsversteigerung ausgeschriebenen Immobilien, **930 000 Zwangsvollstreckungen eingeleitet** – eine Zunahme von 7% gegenüber den vorangehenden drei Monaten und von 16% gegenüber dem ersten Vierteljahr 2009. Im März berichtete das US-Finanzministerium, dass sich 228 000 notleidende Hypothekarschuldner für **Präsident Obamas Programm für langfristige Zahlungsreduktionen** qualifiziert hätten, während weitere 108 000 Fälle noch hängig seien. Gegenwärtig sind in den USA rund 6 Mio. Schuldner mit ihren Zins- und Tilgungszahlungen 60 Tage oder mehr im Rückstand.

Bei den Zwangsvollstreckungen in den USA **können drei verschiedene Wellen unterschieden werden**. Der erste Sprung in der Zahl der Foreclosures kann auf **Spekulanten** zurückgeführt werden, die ihr Eigentum aufgrund fallender Immobilienpreise aufgaben. Der zweite Schock trat ein, als sich **Schuldner, die mit tiefen Hypothekenzinsen angelockt wurden**, höheren Folgezinsen gegenübersehen. Die dritte Welle betrifft Standard- oder Prime-Hypotheken von **Schuldnern mit guten Kreditratings**, die in der Rezession ihren Arbeitsplatz verloren und deshalb ihr Haus nicht mehr halten konnten. **MG**



Manila Water – eine philippinische Erfolgsstory

Das soziale Engagement zahlt sich für den Wasserversorger aus – Für gute Corporate Governance gelobt – Expansion in andere asiatische Märkte

ERNST HERB, Manila

Ein Gewitter geht über die philippinische Hauptstadt Manila nieder, und der Weg zum Versorger Manila Water führt durch überflutete Strassen. Wasser kommt nicht nur von oben, sondern es sprudelt auch aus den Gullis der überforderten Kanalisation. Eine Taxifahrt, die normalerweise zwanzig Minuten dauert, wird so zu einer fast zweistündigen Geduldssprobe. In Manila ist nicht nur das Strassen- und Abwassersystem – wegen fehlender staatlicher Finanzen für den Infrastrukturausbau – den Anforderungen einer Metropole mit mittlerweile mehr als 11 Mio. Einwohnern nicht mehr gewachsen. Auch das Gesundheits- und Bildungswesen sowie die Versorgung der Bevölkerung mit Elektrizität sind unterentwickelt.

Wasser für alle

Allerdings hat sich die Versorgung mit sauberem Trinkwasser in weiten Teilen der Stadt und der an sie angrenzenden Gebiete in den vergangenen Jahren erheblich verbessert. Dafür ist Manila Water massgeblich verantwortlich. Das an der Börse Manila notierte Unternehmen versorgt den gesamten Ostteil der Hauptstadt 24 Stunden am Tag mit Trinkwasser. Dabei erreicht das kostbare Gut mittlerweile 100% der Bevölkerung. Als Manila Water 1997 die Konzession vom bisherigen staatlichen Monopolisten übernahm, erreichte das Leitungssystem weniger als 60% der Bevölkerung im Einzugsgebiet.

Der Fortschritt ist umso bemerkenswerter, als Manila Water seit der Privatisierung 1997 mit Ausnahme des ersten Geschäftsjahres stets einen Gewinn erwirtschaftet hat. Ermöglicht haben dies nicht zuletzt die langfristig orientierten strategischen Investoren, wie die lokal gut verankerte philippinische Gesellschaft Ayala Corporation, der japanische Mischkonzern Mitsubishi und die Weltbanktochter International Finance Corporation. Rund

43% der Aktien von Manila Water befinden sich im freien Handel. Weil der Konzern auch armen Bevölkerungsschichten die Grundversorgung garantiert, kommt er zumindest teilweise in den Genuss von Vorzugskrediten der Weltbank.

Der Staat ist als Regulator für die Vorgaben und die Überwachung verantwortlich. Dabei messen beide Partner den Bedürfnissen der ärmsten Bevölkerungsschichten besonderes Gewicht zu. Manila Water wurde nicht zuletzt deshalb im jüngsten Bericht der Asian Corporate Governance Association (ACGA) als ein vorbildliches Unternehmen hervorgehoben. Neben der sozialen Komponente zeichnet sich der Versorger auch durch ein hohes Mass an Transparenz punkto Finanzierung, Preisbildung oder Beschaffung von Material aus. Das ist umso bemerkenswerter, weil börsennotierte philippinische Gesellschaften mit Blick auf die Unternehmensführung im Regionalvergleich eher schlecht abschneiden.

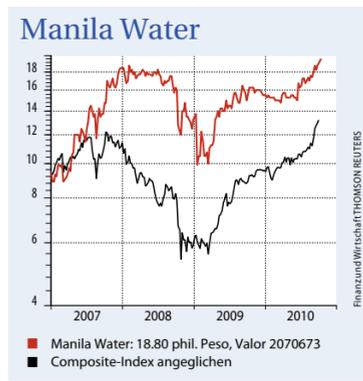
Luis Oreta, Finanzchef von Manila Water, versteht die gute Unternehmensführung nicht einfach als eine Verpflichtung gegenüber den Aktionären. Zentral ist daneben vor allem auch die Preispolitik. Denn sauberes Wasser ist ein lebenswichtiges Gut. Sollte es hier einen Mangel an Transparenz geben, würde daraus für das

Unternehmen sehr schnell ein politisches Problem erwachsen. Eine Erneuerung der Konzession könnte in Frage gestellt werden. «Wir haben die Preisstruktur so angepasst, dass unsere Produkte selbst für die ärmsten Haushalte erschwinglich sind», sagt Oreta. Die Wasserrechnung darf nicht mehr als 3% des Minimaleinkommens in den Armenvierteln betragen. Um hingegen der Wasserverschwendung entgegenzusteuern, steigt der Tarif je nach der Menge des Konsums. Gleich als Nebenprodukt davon subventionieren die reichsten Gegenden der Hauptstadt, die ebenfalls zum Einzugsgebiet von Manila Water gehören, den Wasserverbrauch in den Armenvierteln.

Effizienz verbessert

Die soziale Komponente hat die Kursentwicklung der Aktie nicht stoppen können. Seit dem Börsendebüt hat sich der Aktienkurs mehr als verdreifacht. Zwar hinkte die Kursentwicklung dieses defensiven Werts jüngst hinter dem Gesamtmarkt her. Doch sieht Oreta weiteren Kurspielraum nach oben. Denn Manila Water verfügt in Folge von Effizienzmassnahmen wie geringeren Wasserverlust und bessere Rechnungseintreibung nun über einen stetig wachsenden Mittelzufluss.

Seit 1999 hat der Konzern den Gewinn von 101 Mio. auf 3,2 Mrd. phil. Peso (73 Mio. \$) im Vorjahr mehr als verdreifacht. Das Management rechnet damit, dass das Ergebnis 2010 angesichts des guten Geschäftsverlaufs im zweistelligen Prozentbereich zunehmen wird. Manila Water verfolgt zudem eine Expansionsphase über die Hauptstadt hinaus. Das Unternehmen hat bereits eine Präsenz in Indien – Vietnam und Indonesien dürften schon bald folgen. Vor allem aber baut es sein Tätigkeitsfeld aus. Manila Water ist seit einiger Zeit nicht mehr nur ein Wasserversorger, sondern zunehmend auch im Bereich Kanalisation und der Klärung von Abwässern aktiv.



Manila Water ermöglicht auch armen Slumbewohnern Zugang zu Wasser.

BILD: JOERG BOETHLING/AGENDA