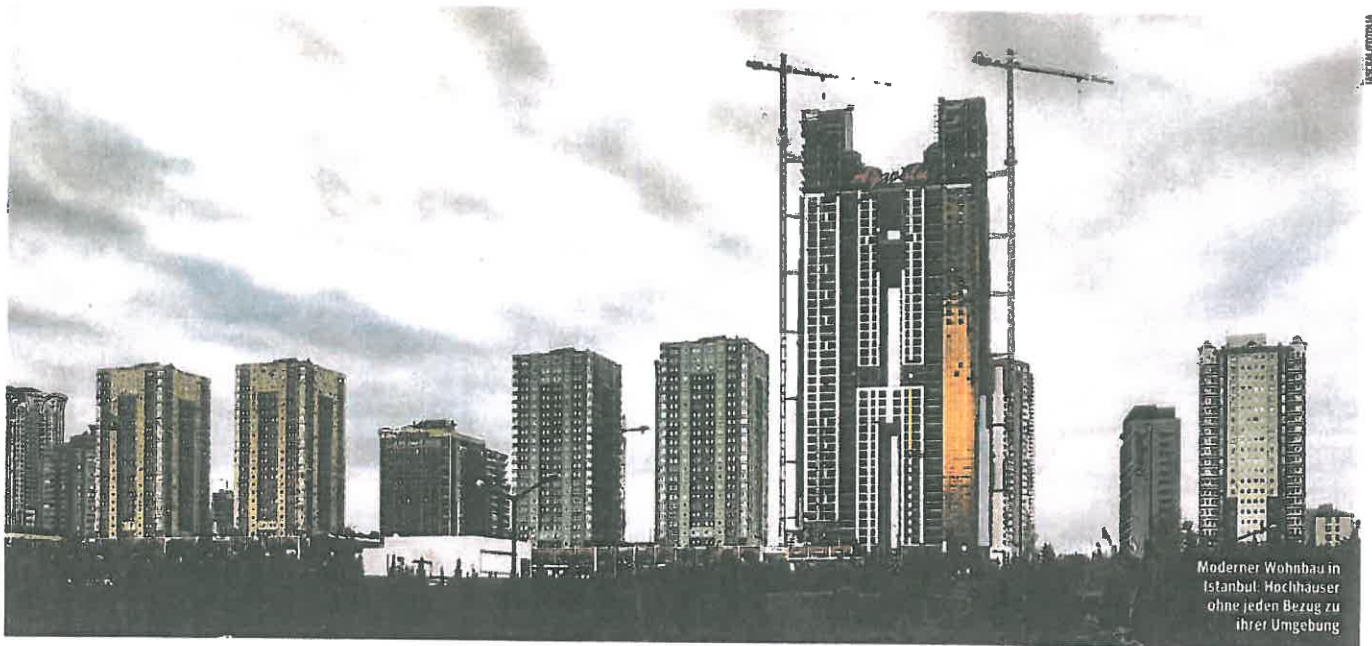


Und jährlich grüßt das Murmeltier

Wohnen. Viele Länder leiden an den Folgen der US-Finanzkrise. Kommt die Immobilienblase 2.0?



Moderner Wohnbau in Istanbul. Hochhäuser ohne jeden Bezug zu ihrer Umgebung

AUS ISTANBUL
ULLA GRÜNBACHER

Wer die Altstadt Istanbul und ihr von Moscheen geprägtes Stadtbild verlässt, findet sich in der Vorstadt mit wahllos in die Landschaft gestellten Hochhausburgen wieder. In diesen billigen Bauten lebt der Großteil jener Menschen, die sich die teuren Kaufpreise in der Altstadt nicht leisten können. Um hier eine Wohnung kaufen zu können, haben sich die meisten verschuldet. Denn Mietwohnungen sind eine Rarität. Offiziell hat die heimliche Hauptstadt der Türkei 14 Millionen Einwohner, tatsächlich sind es wohl schon 16 Millionen. Jedes

Jahr wandern 300.000 Einwohner zu. „Dennoch wird in der Stadt viel mehr gebaut als Wohnungen gebraucht werden“, sagt Architekt Faruk Göku. „35 Prozent der Neubauten stehen leer.“ Ganze Stadtviertel werden abgerissen und Bewohner zwangsenteignet, um neue Wohnungen für einkommensstarke Haushalte zu bauen. Die Kaufpreise sind in den letzten zwei Jahren um 13 Prozent gestiegen. Diese Entwicklung hat auch Investoren angelockt, die Wohnungen im Paket zu 100 oder 200 Stück kaufen.

Verschuldete Haushalte In den teuren Vierteln mit Quadratmeterpreisen von

2000 bis 5000 Dollar beobachten Experten bereits eine Blasenbildung. Es sei nur eine Frage der Zeit, bis sie platzt. Denn die privaten Haushalte leben über ihre Verhältnisse und verschulden sich immer mehr. Geht die Nachfrage von Investoren zurück, werden die überbewerteten Immobilien schnell an Wert verlieren.

Der Wirtschaftsexperte der Regierung Erdogän, Vizepremier Ali Babacan, warnte kürzlich eindringlich davor, weitere Luxusimmobilien aus dem Boden zu stampfen. Gleichzeitig treiben Grundstücksspekulanten die Preise weiter in die Höhe. „Es gibt keinen geförderten Wohnbau in Istanbul“, sagt Stadt-

forscher Orhan Esen. „Das ist auch nicht gewünscht, Istanbul soll eine teure Metropole sein.“

Gestiegene Preise in Wien Auch in Österreich sind die Wohnungspreise in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. 3500 bis 4200 Euro pro Quadratmeter kostet heute eine Wohnung in Wien. Es wird zu wenig gebaut, und in erster Linie werden fast nur freifinanzierte Eigentumswohnungen hochgezogen. Experten sprechen bezogen auf Wien und Salzburg bereits von einer Überhitzung. Denn die Kaufpreise und Mieten driften deutlich auseinander. Die Renditen, die bei einer Vermietung er-

zielt werden können, werden unattraktiver. „Für Stabilität sorgt der soziale Wohnbau und darin liegt auch der große Unterschied zu Istanbul“, sagt Markus Sturm, Obmann des Vereins für Wohnbauförderung. Die Gemeinden und die gemeinnütziger Bauträger stellen der weniger zahlungskräftigen Schicht Wohnraum zur Verfügung. Die Mieten sind hier günstiger als am privaten Wohnungsmarkt.

Neue Blasenbildungen Auch in Irland sind nur sechs Jahre nach dem Platzen der Immobilienblase, im Jahr 2008 die Kaufpreise wieder gestiegen, allein im Vorjahr um 24 Prozent. Es werden zu

wenige neue Wohnungen gebaut. Noch zahlen die irischen Haushalte die Schulden der Krise ab, schon wird vor der nächsten gewarnt. Auch der britische Häusermarkt zeigt Anzeichen einer Überhitzung. Die Preisblase wurde im Vorjahr staatlich initiiert. Das „Help to Buy Program“, ins Leben gerufen, um die Konjunktur anzukurbeln, fördert Immobilienkäufe. Private Käufer müssen nur fünf Prozent Eigenkapital mitbringen, die ersten fünf Jahre sind zinsfrei. Das Programm hat eine neue Bevölkerungsschicht zu Eigentümern gemacht. Die Folge: Die Preise steigen, immer mehr Briten verschulden sich, um kaufen zu können.

Der (Alb-)Traum vom eigenen Haus

Spanien, Irland, Griechenland. Völlige Entwertung der Immobilien

Niedrigen Zinsen, die laxer Regulierung des Bankensektors und steigende Immobilienpreise waren die Voraussetzungen für das, was in den USA 2007 losgetreten wurde.

Die niedrigen Zinsen lösten einen Bauboom aus, es wurde auf Pump gekauft, als gäbe es kein morgen. Kredite wurden auch an Käufer mit schlechter Bonität vergeben. Als die Preise dann zu sinken begannen, brach das System zusammen. Die Hausbesitzer konnten ihre Kredite nicht bezahlen, die Häuser wurden zwangsversteigert. Der Crash am US-amerikanischen Immobilienmarkt war der Auslöser der globalen Finanzkrise. Ein großer Teil der Kreditrisiken verblieb nicht bei den kreditgebenden Ban-

ken, sondern wurde mittels Verbriefung am Kapitalmarkt platziert, dadurch schwappte die Krise auch nach Europa.

In Spanien und Irland stiegen die Hauspreise noch rasanter als in den USA. Die normale Reaktion wäre, dass die Nachfrage sinkt, wenn die Preise steigen. Auf spekulativen Märkten wird aber mehr gekauft, weil ein weiterer Preisanstieg erwartet wird.

Sechs Jahre nach dem Zusammenbruch des spanischen Immobilienmarktes stehen noch immer viele Rohbauten leer. Zehntausende Wohnungen wurden zwangsversteigert. Es gibt ebenso wie in der Türkei beinahe keinen sozialen Wohnungsbau, der weniger Ver-

mögende mit Wohnraum hätte versorgen können.

Die Hauspreise sind in Spanien seit 2007 um 40 Prozent eingebrochen, in Irland sogar um 50 Prozent. Dort machen Geisterstädte, die nicht fertiggebaut wurden, den Bewohner zu schaffen. Sie haben Geld in Häuser gesteckt, die heute nichts mehr wert sind. Bei den Banken sind sie mit dem damals überbewerteten Kaufpreis verschuldet.

In Griechenland hat die anhaltende wirtschaftliche Krise zu einer völligen Entwertung des privaten Immobilienvermögens geführt. Die Steuern auf Immobilientransaktionen sind so hoch, dass viele Verkäufe gar nicht zustande kommen.