

Spanier verspekulierten sich und tappten in die „Eigentums-Falle“

MADRID. Die spanische Immobilienkrise hat die Wirtschaft und die Bevölkerung des Landes mit voller Wucht getroffen. Die Neubauleistung ist eingebrochen, die Arbeitslosigkeit ist hoch, und die Sparkassen kämpfen ums Überleben.

VON ALEXANDER ZENS

Von 2001 bis 2010 hat sich die Zahl der Wohnungen in Spanien von 11,7 auf 25 Millionen mehr als verdoppelt. Das berichtete Professor Pedro Morón Bécquer von der Universität Madrid bei einer Studienreise des österreichischen Vereins für Wohnbauförderung.

„Heute mache ich nur noch 15 Prozent des Umsatzes von vor der Krise.“
WERNER DURRER
 Architekt in Madrid



Die Wohnbauinvestitionen stiegen von 1995 bis 2007 um 230 Prozent. Die Immobilienpreise verzeichneten teils zweistellige prozentuelle Steigerungen. „Es bildete sich eine doppelte Blase“, sagt Artur Streimelweger vom Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen.

Begonnen hat die massive Überhitzung mit der Einführung des Euro 2002. Plötzlich waren die Zinsen auf dem für Spanien niedrigen Niveau des Leitzinses der Europäischen Zentralbank (EZB). Das trieb die Finanzierung von Bauvorhaben an.

Die Banken und Sparkassen verließen sich darauf, dass die Immobilienpreise immer steigen würden. Jedes Jahr wurden die Bewertungen hinaufgesetzt. Ob die Gutachter immer unabhängig waren, sei dahingestellt. Die

Sparkassen waren oft Instrumente der regionalen Regierungen. Politiker und private Bau-träger sollen gemeinsame Sache gemacht haben. Massive Aufwertungsgewinne für Bauland kamen nicht unbedingt der Allgemeinheit zugute.

Halbe Million im Jahr zu viel

Bei einem tatsächlichen Bedarf von 300.000 Wohnungen wurden in manchen Jahren 800.000 gebaut – wegen der Spekulation, die in allen Bevölkerungsschichten um sich griff. Im Jahr 2008 platzte die Blase. Das Zinsniveau stieg, lange Laufzeiten bei Krediten waren nicht mehr zu haben. Wegen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise verloren viele Menschen ihren Arbeitsplatz.

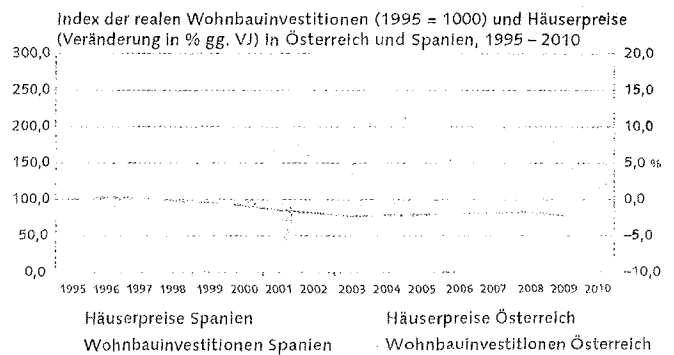
Die Neubauleistung fiel auf 100.000 Wohnungen pro Jahr. „Normal“ wären etwa 250.000. Massenweise Insolvenzen und Entlassungen im Bausektor heizten vor allem die Jugendarbeitslosigkeit an, die jetzt bei 45 Prozent liegt. 700.000 Wohnungen stehen in Madrid leer, drei Millionen in ganz Spanien, vor allem in den Ferienorten.

„Heute mache ich nur noch 15 Prozent des Umsatzes von vor der Krise“, sagt Werner Durrer, Architekt in Madrid.

Die Sparkassen müssen vom Staat rekapitalisiert und zwangsfusioniert werden, sonst würden es viele nicht überleben. Sie sitzen auf unzähligen, teils wertlosen Immobilien.

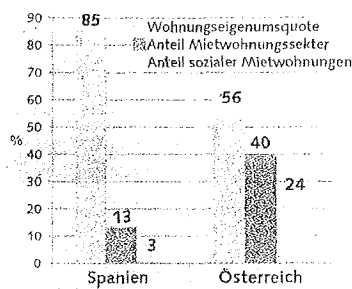
Ein Spezifikum für Spanien ist, dass 85 Prozent der Wohnungen in Eigentum gehalten und nur 13 Prozent in Miete bewohnt werden. Über die Jahrzehnte waren viele Wohnungen an ihre Bewohner verkauft worden, weil es alte, sehr strikte Mie-

Wohnbauinvestitionen und Häuserpreise in Österreich und Spanien



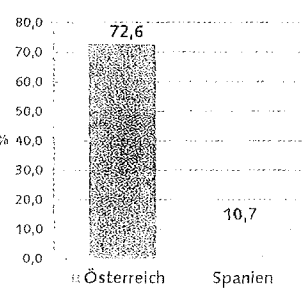
Wohnungsmarktstruktur und Wohnbauförderung

Wohnungseigenumsquote, Anteil Mietwohnungssektor und sozialer Mietwohnungen, 2009 (in % des Gesamtbestandes)



Quelle: Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen

Durchschnittlicher Anteil geförderter Wohnungen an jährlicher Gesamtneubauleistung, 2000–2007



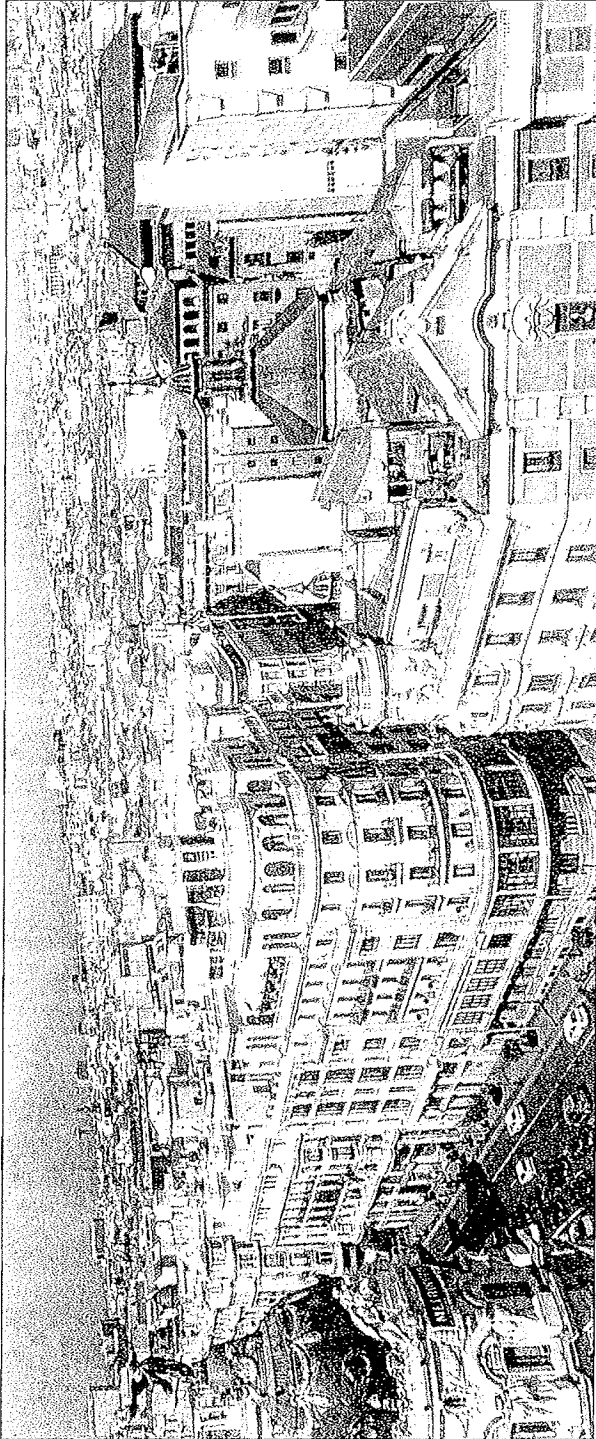
terschutzklauseln gegeben hatte. Die OECD hat Spanien aufgefordert, etwas gegen die hohe Eigentums-Quote zu tun. Viele Haushalte tappten buchstäblich in die „Eigentums-Falle“: Sie verschuldeten sich stark, wurden weniger flexibel in puncto Mobilität bei der Job-Suche und vernachlässigten die Kosten.

Geförderte Mietwohnungen machen in Spanien nur drei Prozent des Bestandes aus. „Am Beispiel Spanien sieht man, wie

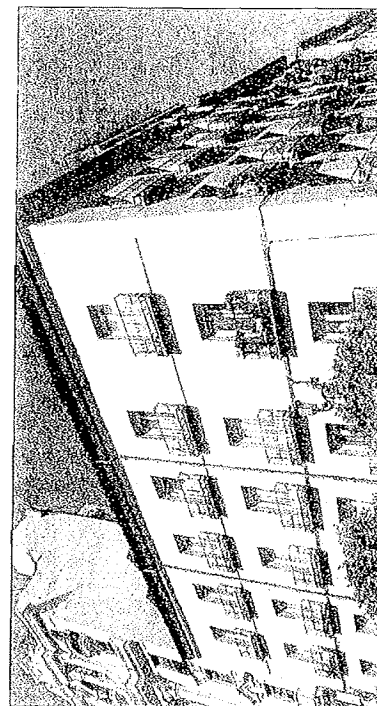
„Am Beispiel Spanien sieht man, wie wichtig unser nachhaltiges System ist.“
KARL WURM
 Obmann Gemeinnützige



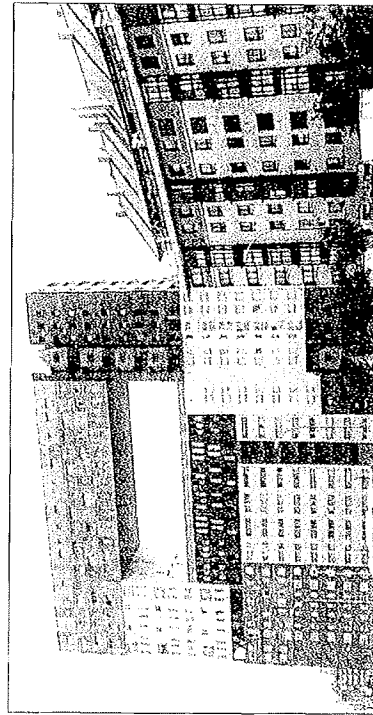
wichtig unser nachhaltiges System ist“, sagte Karl Wurm, Obmann der gemeinnützigen Bauvereinigungen. Seit 2010 werden nun auch in Spanien 50 Prozent der Wohnungen gefördert.



Madrid: Am Höhepunkt der Immobilienblase 2007 waren viele Wohnungen unleistbar, 700.000 stehen heute leer. (OON/az (4), gby)



Der Preis dieses Hauses verdoppelte sich in zwei Jahren.



Architektur im Stadtentwicklungsgebiet San Chinarro