

Immobilienboom ohne Nachfrage

Die wirtschaftlich angespannte Lage in Spanien ist zum größten Teil auf die geplatzte Immobilienblase zurückzuführen. Besonders stark trifft das Wohnungssuchende im Großraum Madrid.

BERNHARD SCHREGLMANN

MADRID (SN). „Madrid ist eine Stadt der Fassaden“, sagt Werner Durrer, aus der Schweiz stammender Architekt, der seit fast 20 Jahren hier lebt und arbeitet. Und tatsächlich, wer unter seiner fachkundigen Führung durch die Stadt geht, wird viel Fassade bei der unzureichendem baulichen „Inhalt“ finden.

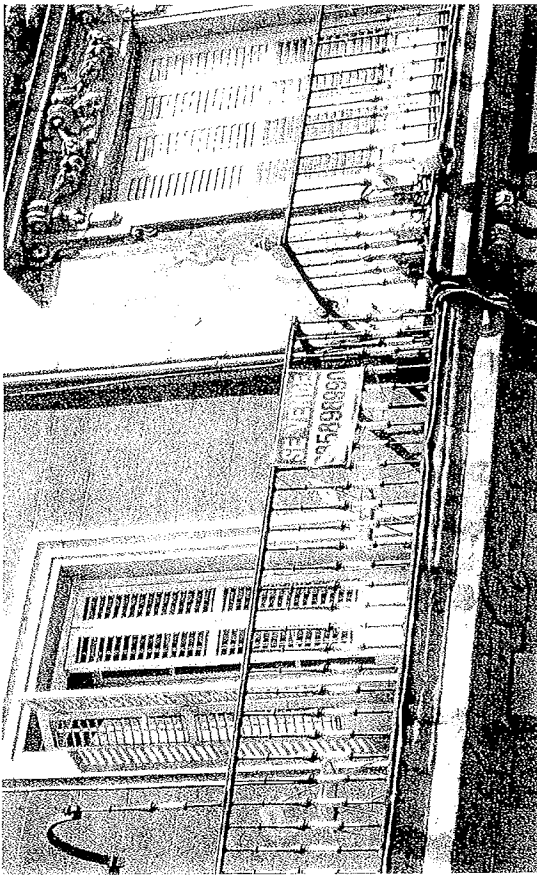
Vielleicht ist Madrid deshalb ein gutes Synonym für den Immobilienmarkt in Spanien. Viele Jahre wurde hier eine schöne Fassade aufrechterhalten, während es im verborgenen geknirscht hat. Bis die Blase schließlich platzte und nicht nur Investoren, Banken und Wohnraumbesitzer in den Abgrund zog, sondern gleich auch die gesamte spanische Wirtschaft.

Wie lang es noch dauern wird, bis sich das Land von dieser Krise erholt hat, will auch Pedro Morón Béquer von der Universität Madrid nicht beantworten. Er war als Experte von österreichischen Verein für Wohnbauförderung anlässlich einer Studienreise nach Madrid um seine Einschätzung gebeten worden: „Ich traue mir keine Prognose zu, wie lang Spanien braucht, um die Immobilienkrise zu überwinden.“

Alle füllten sich die Taschen

Die Krise selbst hat sich über Jahre aufgebaut. Mit dem EU-Beitritt Spaniens sanken die bis dahin hohen Darlehenszinsen, die Banken mussten sich nach neuen Finanzquellen umsehen. Also setzte man auf Bauland und Immobilien. Immer mehr Wohnraum wurde mit immer günstigeren Krediten geschaffen. Die Käufer benötigten die Wohnungen aber nicht, sondern verkauften sie nach ein paar Jahren gewinnbringend. Die Banken sorgten mit Druck auf die Gutachter dafür, dass der Wert ständig stieg. Und die Kommunen bewilligten großzügige Landumwidmungen, die ihren vier Prozent des Bauvolumens als Bausteuern in den Kassen blieb.

„Ich habe Kunden, die haben im Jahr 2000 auf dem Platz Santa Ana in Madrid ein



Hinter den schönen Fassaden von Madrid bröckelt der Putz ab. Die Immobilienkrise hat ganz Spanien nach unten gezogen.

©: SWISS-RE/GUMANN

Vor allem in Hinblick auf günstigen Wohnraum stehen viele Spanier nun aber vor fast unlöslichen Problemen. Sozialer Wohnbau wie in Österreich gibt es hier nicht. Pablo Fernández, Generaldirektor des kommunalen Wohnungsunternehmens EMVS: „Bei uns werden Wohnungen gefördert, gleich ob von privaten oder öffentlichen Bauträgern gebaut.“ Es gebe dann gesetzlich fixierte Höchstpreise für Miete oder Eigentum, die nicht überschritten werden dürfen. Je nach Höhe des Einkommens können Interessenten zu bestimmten Quadratmeterpreisen kaufen oder mieten. Das Problem: Das Bauvolumen ist rapide gesunken dazu kommt die fehlende Finanzierung durch die Banken.

Viel zu wenig günstiger Wohnraum

„Wir haben allein in Madrid 16.000 Personen auf der Warteliste. Im Mo-

Objekt gekauft und saniert“, erzählt Architekt Durrer. „2002 wurden die Wohnungen um 3000 Euro pro Quadratmeter verkauft.“ Für eine 50-Quadratmeter-Wohnung muss man also 150.000 Euro hinlegen. Durrer: „Die Leute sind aber gar nicht eingezogen.“ Im Jahr 2004 konnte man die Wohnung um 6000 Euro pro Quadratmeter weiterverkaufen.“ Die Preise für Bauland haben sich laut dem Experten in manchen Gegenden innerhalb von zehn Jahren um 400 Prozent erhöht. Innerhalb von drei Jahren entstanden rund um Madrid 150.000 neue Wohnungen. Der Druck der Gemeinden sorgte dafür, dass die kommunalen Sparkassen den Geldhahn nicht abdrehen. Ab 2006 erfolgte der Zusammenbruch. „Der ganze Boom erfolgte ja ohne Nachfrage“, analysiert Durrer. „Die Wohnungen wurden zur Anlage- und Spekulation gebaut und folgten nicht einem echten Wohnbedürfnis.“

„Länder mit angelsächsischem Modell sind Krisenkandidaten.“

Bauland ist in Zeiten rar bis zu 400 Prozent teurer geworden.“



Karl Wurm, GBV-Obmann

Werner Durrer, Architekt Madrid

ent gibt es pro Jahr 1500 Wohnungsübergaben.“ Eine solche Wohnung zu bekommen sei also wie „ein Lottogewinn“. Für eine Stadt mit mehr als fünf Millionen Einwohnern sind 1500 Übergaben tatsächlich kaum erwähnenswert. Allein im Bundesland Salzburg gibt es pro Jahr ebenso viele Übergaben. Alle Gemeinnützigen in Österreich stellen pro Jahr 15.000 Wohnungen fertig.

Für Karl Wurm, Obmann des Verbandes Gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV), sind die Unterschiede zwischen Spanien und Österreich gravierend: „Das spanische System ähnelt dem angelsächsischen und ist auf Eigentum ausgerichtet.“ In Österreich sei das komplett anders. Hier gebe es nicht nur spezielle Bankinstitute für den Wohnbau, Stichwort: Bausparkassen, sondern neben dem Kapitalmarkt auch zusätzlich institutionalisierte soziale Bauträger, die „langfristig denken und nicht auf Gewinnmaximierung ausgerichtet sind“.

„Alle Länder mit angelsächsischen Modellen sind Krisenkandidaten“, analysiert Wurm. „Das hat jetzt auch die OECD erkannt.“ Sie fordert nun eine Ausgewogenheit zwischen Eigentum und Miete. „In Österreich liegt das Verhältnis bei 80 Prozent Eigentum zu 40 Prozent Miete. Das ist wirklich ausgewogen“, erklärt Wurm.