

WOHNUNGSMARKT Mindestens 700.000 Wohnungen stehen in Spanien leer, während etwa an den Rändern Madrids

Die Bauwirtschaft Spaniens

Die Ruhe nach dem Sturm kennzeichnet derzeit Spaniens Bauwirtschaft. Bis sie wieder zur Ruhe vor dem Sturm wird, vergehen laut Expertenschätzung noch einige Jahre.

Die Sicht könnte nicht besser sein an diesem strahlenden Herbsttag in Madrid. Kein Wölkchen trübt den Himmel. Vom Dach des zentral gelegenen „Circulo de bellas artes“ ist dennoch auf weiter Flur so gut wie kein Baukran auszumachen. Ein ungewöhnliches Bild: Bis zur geplatzten Immobilienblase 2007 war die Bauwirtschaft der bestimmende Wirtschaftsfaktor Spaniens: Etwa ein Drittel des BIP wurde dort erwirtschaftet.

Der aus der Schweiz stammende Architekt Werner Durrer, der die Reisegruppe rund um den Verein für Wohnbauförderung inklusive Journalistentross durch Madrid führt, lebt seit 19 Jahren hier, und das bisher recht gut. Er baute vor 17 Jahren sein eigenes Planungsbüro auf und hatte bis vor der Krise sieben Mitarbeiter. „Jetzt bin ich wie-

der allein“, sagt Durrer. Die Projekte, an denen er arbeitet, stammen aus der Vorkrisenzeit. Neues kam nicht dazu. Eine Verbesserung ist nicht absehbar. Sind die Aufträge abgearbeitet, wird es wohl eng für Durrer. Von seiner Nebentätigkeit als „Guiding Architect“ kann er nicht leben. Aus Spanien wegzugehen kommt für ihn nicht in Frage. Was wird er dann machen? Durrer lächelt: „Taxi fahren.“ Wie ernst er das meint, ist schwer zu sagen. Vermutlich weiß er es selbst nicht.

Teufelskreis

Durrer wird wohl mit der Situation zurechtkommen. Keine Lösung in absehbarer Zeit scheint es für jene 40 Prozent der Jugendlichen zu geben,

leicht zu bekommen, die Banken rochen Geschäft, indem sie Immobilien meist (zu) hoch bewerteten. Dann fielen die Jobs am Bau der Krise zum Opfer. Der Traum von den eigenen vier Wänden platzte, viele wohnen wieder bei den Eltern. Arbeit gibt es – wenn überhaupt – nur für gut Ausgebildete. Die Schulabbrecher schauen durch die Finger.

Die gebauten Wohnungen kann sich keiner leisten. Etlliche stehen leer. Laut Pedro Morón Bécquer, Professor an der Uni Madrid, sind es 700.000 – unter der Hand wird sogar von bis zu 3 Millionen gesprochen. Die meisten gehören jetzt den Banken, die – wohl noch lange – auf Käufer warten. „Die Finanzinstitute bleiben auf ihren

„Vor der Krise hatte ich sieben Mitarbeiter, jetzt bin ich wieder allein“

Werner Durrer
Architekt, Madrid

die arbeitslos sind. Auch ihr Schicksal ist zu einem guten Teil auf die geplatzte Blase zurückzuführen: Weil am Bau gut zu verdienen war, brachen viele die Schule ab. Sie wollten sich ein Leben aufbauen, Familie gründen, eine Wohnung kaufen. Kredite waren

Wohnungen sitzen“, sagt Pablo Olangua Fernández, Generaldirektor des kommunalen Wohnungsunternehmens EMVS. Durrer erzählt ein Beispiel aus der Vorgeschichte. Auf der Plaza Santa Ana, gegenüber des Hauses, in dem er sein Büro hat, verdoppel-



An der Peripherie Madrids entstehen Siedlungen mit Sozialbauten, die zwar bunt sind, aber dennoch trist wirken, weil sie nicht mit Leben gefüllt sind

plus eco
Die Wirtschaftsagentur des Landes Niederösterreich

ecoplus.
öffnet standorte.

ecoplus unterstützt Unternehmen bei allen Fragen rund um Ansiedlungs- und Erweiterungsprojekte in ganz Niederösterreich – egal ob Sie an einem bestehenden Standort investieren oder einen neuen entwickeln wollen. Zusätzlich betreibt ecoplus als Eigentümer oder Partner 17 Wirtschaftsparks, wo Infrastruktur, Marktpotenziale und Branchenbedürfnisse zu maßgeschneiderten Standorten gebündelt werden.

www.ecoplus.at

ecoplus, Niederösterreichs Wirtschaftsagentur GmbH
Niederösterreichring 2, Haus A, 3100 St. Pölten

BRANCHE

Beste Immo-Dienstleister gekürt

Wer sind die Besten in der österreichischen Immobilien-Dienstleisterbranche? Dieser Frage ging der „Euromoney Real Estate Survey 2011“ auf den Grund und befragte Immobilienberater, -entwickler, -investoren und Banken. Das Ergebnis: Bester Immobiliendienstleister Österreichs in der Kategorie „Advisors and Consultants“ wurde erstmals EHL-Immobilien. Auch die Plätze zwei und drei gingen mit der Österreich-Niederlassung von CB Richard Ellis und der Otto Immobilien Gruppe von Eugen Otto an die Maklerzunft. Auf Platz vier folgt PricewaterhouseCoopers (PwC), den fünften Rang nimmt die Wiener Rechtsanwaltskanzlei Schönherr ein.

Auf den weiteren Plätzen finden sich der Wirtschaftstreuhänder TPA Horwarth (Rang 6), der Immobilienmakler BAR (Rang 7), die Anwaltssozietät Wolf Theiss (Rang 8), Immoberwerter Metzger Real Estate Group (Rang 9) und Anwaltskanzlei Hausmaninger Kletter.

Ausschlaggebend für die Reihung waren Kompetenz in den Bereichen Immobilienbewertung, -vermittlung, Recht, Steuern und Marktforschung. (am)

SERVICE Neues Unternehmen bietet Kautionsgarantie an

Mieter sollen sich teure Kauttionen ersparen

Bei einem Umzug fallen meist viele Kosten auf einmal an: Provision, Umzugs-, Sanierungs- und Einrichtungskosten. Zumindest die einmalige hohe Belastung für die Kauttion können Mieter in Zukunft allerdings abwälen. Anstelle einer Barzahlung oder Sparbuch-Einlage schließt der Mieter eine Kauttionsgarantie bei der Mietkauttion GmbH ab und zahlt dafür jährlich eine Prämie. Die Kosten trägt allein der Mieter. Die Kauttionsgarantie wird durch die VAV Versiche-

rung gedeckt, die im Schadensfall bis zu 100 Prozent der Kauttion an den Vermieter zahlt. Diese Summe holt sich die Versicherung anschließend vom Mieter zurück.

Ein Antrag auf Kauttionsgarantie kann über das Internetportal www.diemietkauttion.at eingereicht werden. Danach wird die Kreditwürdigkeit von der externen Firma Deltavista GmbH geprüft. Stimmt die Bonität, gibt sie grünes Licht.

Zielgruppe seien junge Familien aus der Mittelschicht

einerseits und andererseits Vermieter, die mit dieser Versicherungsgarantie leichter eine höhere Kauttion verlangen können, erläutert Claudia Slupetzky, Geschäftsführerin von Diemietkauttion.at.

Derzeit für Private

Sie unterstreicht die Vorteile ihres Geschäftsmodells: höhere Liquidität für den Mieter und der Vermieter profitieren, „indem er sich komplizierte Abrechnungen erspart und seine Mietobjekte voll absichert“. Derzeit wird dieser Service nur im Bereich Privatimmobilien angeboten, nächstes Jahr soll die Mietkauttion auch für Gewerbeimmobilien erhältlich sein.

Sicherheit kostet

Umsonst ist diese Dienstleistung aber nicht: Anstelle einer gebundenen Kauttion zahlt der Mieter eine jährliche „Kauttionsprämie“. Bei einer Kauttion von 1500 € fallen jährliche Kosten von 135 an. Zieht der Mieter nach drei Jahren wieder aus, ergibt das eine Gesamtbelastung von 405 €. Diesen Betrag erhält der Mieter nicht mehr zurück, ähnlich einer Versicherungsbetrag. Der Arbeiterkammer ist diese neue Dienstleistung bisher noch nicht bekannt. Sie empfiehlt als Alternative, die vereinbarte Kauttion auf einem festverzinsten und vinkulierten Sparbuch zu übergeben. So seien Mieter und Vermieter abgesichert. (mars)



Claudia Slupetzky will ihre Mietkauttion bald auch für Gewerbeimmobilien anbieten

riesige Viertel mit Sozialwohnungen entstehen, die kaum Infrastruktur und Freizeitangebote haben

schläft ihren Rausch aus



ten sich die Quadratmeterpreise vor der Krise innerhalb von zwei Jahren auf 6000 €. „Die Leute, die die Wohnungen zu 3000 € gekauft haben, haben nie darin gewohnt“, erzählt er – alle haben weiterverkauft.

Skurile „Lösungen“

Eine weitere Anekdote zeigt, wie verzweifelt die Lage der Spanier sein muss: Eine Stadtrundfahrt führt über einen Platz mit einem Columbus-Denkmal. Durrer: „Vor der Krise ist das Denkmal woanders gestanden. Um die Menschen zu beschäftigen, hat man es hierher versetzt.“ Für eine echte Lösung wird man wohl kreativer sein müssen.

ALEXANDRA ROTTER
alexandra.rotter@wirtschaftsblatt.at

ZAHL

18,2
Wohnungen

Pro 1000 Einwohner wurden in Spanien 2006, am Höhepunkt des Baubooms, 18,2 Wohnungen fertig gestellt. Zum Vergleich: In Österreich waren es 5,9. Das hohe Niveau – mehr als 13 Neubauwohnungen pro 1000 Einwohner – hielt von 2004 bis 2008 an. 2010 waren es dann nur noch 2,2 (Ö: 5,9).

Eigentümer sollen zu Vermietern gemacht werden

„Viele Wohnungen wurden nur zum Spekulieren, nicht zum Bewohnen gebaut“, sagt Professor Pedro Morón Bécquer. Ganze Siedlungen wurden so aus dem Boden gestampft. Es gibt Städte mit 300 Einwohnern, in denen 15.000 Wohnungen gebaut wurden: „Sie sind nicht attraktiv zum Wohnen.“

In Spanien gibt es eine starke Tradition des Wohnens auf Eigentum. 2008 etwa wurden nur 11 Prozent der Wohnungen vermietet. „Geld wurde nicht mit Mieten verdient, sondern mit Spekulation“, sagt Architekt Werner Durrer. Das war einer der Hauptgründe für die geplatzte Blase. Deshalb werde jetzt versucht, „die Eigentümer zum Vermieten zu bringen“, sagt EMVS-Generaldirektor Pablo Olangua Fernández. Laut Professor Morón ist das Vermieten oft die einzige Lösung: „Die Eigentümer müssen vermieten, sonst verlieren sie ihr Geld.“ Oft werde aber mit Kaufoption vermietet. Viele der leeren Wohnungen stehen in Feriengengebieten. Dort wird versucht, sie als Zweitwohnsitze, etwa an Osteuropäer, zu verkaufen.

Eine Erholung ist für Morón nicht in Sicht: „Manche sagen, Madrid sei am Ende der Krise. Aber sie verfolgen mit dieser Aussage ein Ziel.“ Für ihn hängt die Immo-Wirtschaft direkt an der Finanzkrise: „Die Frage ist: Wann ist die Finanzkrise zu Ende?“

An den Rändern Madrids etwa wird nach wie vor gebaut, wenn auch gezügelt. Manche Bauten stehen als Skelette da. Problem sind aber nicht nur Wohnungen, sondern auch leer stehende Grundstücke. Leblos wirkende Stadtteile entstehen. Sozialbauten, die zwar meist bunt sind, aber trotzdem einen tristen Eindruck machen, weil sie nicht mit Leben gefüllt sind. Cafés und Bars gibt es hier so gut wie nicht. Die Auslastung ist laut EMVS sehr gut. Kein Wunder: Die Preise der Sozialwohnungen liegen etwa bei der Hälfte jener auf dem freien Markt. Wenngleich sich freier Markt und Sozialbau immer mehr angleichen: Die teuersten Sozialwohnungen und die billigsten Wohnungen am freien Markt kosten bereits nahezu gleich viel.

Sozialbau im 21. Jahrhundert: Moderne, teils mit Preisen ausgezeichnete **Architektur** – im Sozialbau (li.) kostet der Quadratmeter doppelt so viel wie am freien Markt (re.)

WERTE. WIRKEN.



STRATEGIEBERATUNG | GEBÄUDEENTWICKLUNG | FACILITY MANAGEMENT | RELOCATION



Neuer Raum für neues Wirken.

Ihre Mitarbeiter denken an ein neues Büro. Sie denken an mehr Effizienz, schnellere Kommunikation und reibungslose Abläufe. Wir übernehmen nicht nur den Umzug aus Ihrem alten in ein neues Gebäude, sondern unterstützen Sie in den nötigen Veränderungs- und Optimierungsprozessen.

www.moo-con.com

REFERENZEN:
CREDIT SUISSE | C&A MODE GMBH & CO KG
DELOITTE & TOUCHE | KAPSCH | OPEC | WIENER STADTWERKE