

Europa-Kolumne

# Spaniens Märchen ist ausgeträumt – die Immobilienblase platzte

In Spanien, dem Land der Wohnungseigentümer, ist in den vergangenen zwei Jahren der Immobilienmarkt gnadenlos eingestürzt. Die Blase war so groß, dass sie irgendwann platzen musste.

Spaniens Projektentwickler, Kommunen, Makler, Wohnungseigentümer und Spekulanten haben sich über Jahre hinweg eingeredet, dass alles immer weiter wachsen wird. Jetzt sind die Märchenerzähler stumm. Für viele bietet der Staat die letzte Rettung.

## Es wurden häufig reine Spekulationsobjekte gebaut

In Spanien wurden zwischen 2002 und 2007 rund 800.000 Wohnungen pro Jahr gebaut. Das entspricht der Jahresproduktion von Großbritannien, Frankreich und Deutschland zusammen! Obwohl Spanien das Land der Wohnungseigentümer ist und



Immobilienblase verwüstete Spaniens Küste.

Foto: Letty Reimerink

Mieter eher eine Rarität sind, wurden diese 800.000 Wohnungen nicht alle für den Eigengebrauch gebaut. Die Hälfte waren reine Spekulationsobjekte. Projektentwickler bauten, was das Zeug hielt. Um Baugenehmigungen zu bekommen, scheuten sie nicht davor zurück, Bürgermeister, Beamte, Richter und Polizisten zu bestechen. Viele davon sind inzwischen vor Gericht zur Verantwortung gezogen worden.

Die Konsequenzen konnten aber kaum rückgängig gemacht werden; durch Schmier-

gelder konnten Projektentwickler oftmals in geschützten Naturgebieten bauen, oder es wurde ein Auge bei der Baugenehmigung zugedrückt, wodurch oftmals die Qualität der Konstruktion zu wünschen übrig ließ. In dem Rausch des Größenwahns hat Spanien fast seine ganze Küste verwüstet. Aber auch im Inneren des Landes entstanden an dünnen Orten auf einmal ganze Siedlungen. Orte ohne jeglichen Reiz, obendrein mit Wassermangel. Noch bevor die Wohnungen fertig gestellt waren, hatte der erste Käufer sie schon wieder weiterverkauft. Keiner der Käufer hatte jemals die Absicht, selbst darin zu wohnen, aber jeder glaubte, mit dem Verkauf der Immobilie wieder einen hohen Gewinn erzielen zu können. Die ersten verdienen daran, aber irgendwann hört es dann auf. Die Käufer bleiben auf ihren unverkäuflichen Immobilien sitzen. Oftmals dürfen sie gar nicht mehr verkaufen, wenn sich etwa herausstellt, dass die Wohnungen ohne die richtigen Genehmigungen gebaut wurden. Dann haben sie erst recht ein Problem.

## Schon 2006 zeigte das System Risse

Danach ging es immer weiter bergab und die Finanzkrise gab dem System dann endgültig den Gnadestoß. In 2008 musste eines der größten Bauunternehmen Insolvenz beantragen. Das Fundament der spanischen Wirtschaft geriet ins Wanken. Die Bauproduktion ist auf 400.000 Wohnungen pro Jahr gesunken. Die vielen Bauarbeiter aus Polen, Bulgarien und Rumänien sind wieder in ihre Heimat zurückgekehrt. Die großen Investoren erleiden zwar Verluste, haben aber in den letzten Jahren solche Gewinne gemacht, dass sie kaum zu bemitleiden sind. Die wirklichen Verlierer sind die kleinen Hauseigentümer, die sich von dem Märchen haben mitreißen lassen. Mit ihrer fast bezahlten Hypothek auf ihre eigene Wohnung haben sie von der Bank problemlos eine neue Hypothek bekommen, um eine zweite Wohnung als Investitionsobjekt zu kaufen. Dabei haben sie sich von Zauber-

formeln der Makler betäuben lassen, ohne sich selbst Gedanken darüber zu machen, von welcher Qualität das Objekt ist. Wie ist die Lage? Will dort jemand wohnen? Damals war es ja egal. Im Märchenland Spanien konnte man alles wieder verkaufen. Wenn nicht an Spanier, dann doch sicher an einen der vielen Ausländer, die unter der spanischen Sonne ihr Leben genießen wollten. Aber auch die sind vorsichtiger geworden. Auch wenn die Makler dies bestreiten. Die Wohnungsangebote in den Schaufenstern an der Costa del Sol und anderen beliebten Orten verbleichen jeden Tag mehr.

Die spanischen Wohnungseigentümer klammern sich noch an einen letzten Strohalm. Die Regierung Zapatero hat ab 1. Januar 2009 für zwei Jahre die Hälfte der Hypothekenschulden von Eigentümern, die bis zum 1. Januar 2010 arbeitslos werden und eine Hypothekenschuld von maximal 170.000 Euro haben, übernommen. Ende 2008, als die Maßnahme bekannt wurde, erwartete man, dass circa 500.000 Menschen davon profitieren würden. Die Arbeitslosigkeit in Spanien ist aber in der Zwischenzeit rapide gestiegen: von elf Prozent in 2008 auf 18 Prozent im Juni 2009. Dies ist – bis auf Lettland – die höchste Arbeitslosenquote in der ganzen EU. Die Regierung wird also tief in die Taschen greifen müssen.

Nicht jeder ist traurig über die geplatzte Blase. Die ganzen Baukräne, die am Horizont ihre Drehungen machten, sind verschwunden – genau wie der dazugehörige Baulärm. Die Ruhe ist wiedergekehrt und die Spanier stehen wieder mit beiden Füßen auf dem Boden. Das Märchen ist ausgeträumt, aber das Leben geht weiter.

Letty Reimerink  
letty@reimerink.com  
www.reimerink.com

Letty Reimerink ist Publizistin und selbstständige Beraterin für Strategie, Organisation und Kommunikation im Wohnungswesen. Sie lebt in Amsterdam und Berlin.