

Viva España – Viva Europa

Die spanische Nationalmannschaft hat Grosses geleistet. Innert relativ kurzer Zeit hat sie sich an die Fussball-Weltspitze gespielt und nach dem Weltmeistertitel nun auch die Europameisterschaft für sich entschieden. Dieser sportliche Erfolg ist hervorragend für das Selbstbewusstsein der Spanier, denn leider sieht es in einem viel wichtigeren Bereich – der spanischen Wirtschaft – nicht so rosig aus. Spaniens Volkswirtschaft, einst ein blühendes Vorzeigemodell in Europa, steht auf mehr als wackeligen Beinen da und droht in sich zusammenzustoßen.

Spanien ist mit rund 47 Millionen Einwohnern die viertgrösste Volkswirtschaft in der Eurozone, mit einem relativen Anteil am Bruttoinlandsprodukt von gut 10 Prozent. Damit ist Spanien fünfmal grösser als Griechenland, und von diesem Umstand geht eben auch die Gefahr aus, dass Spanien die gesamte Eurozone in den Abgrund reissen könnte.

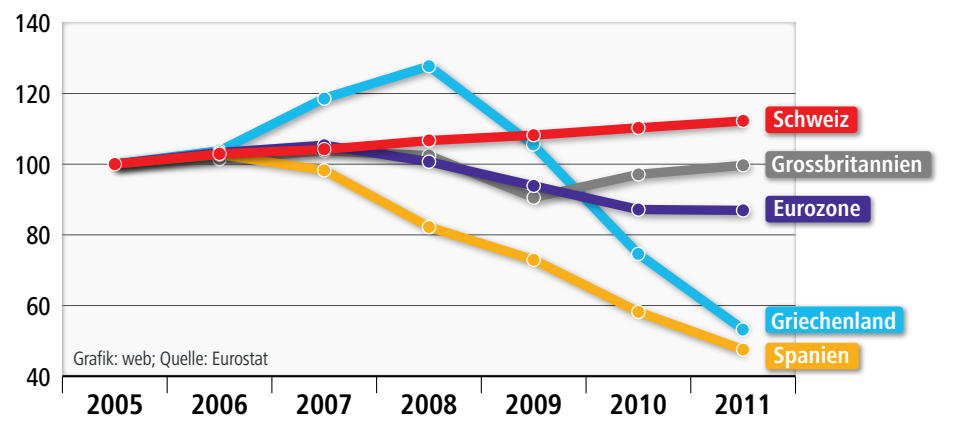
Einige Ursachen dieser Situation hängen direkt mit den Entwicklungen auf dem spanischen Immobilienmarkt zusammen. Im wahrsten Sinne des Wortes wurde ein zu grosser Teil der spanischen Volkswirtschaft auf Sand gebaut. In der Zeit vor der Krise verleitete die Kombination aus hohem Wirtschaftswachstum und niedrigen

hang ist der Umstand, dass der spanische Immobilienmarkt sehr sensitiv auf Zinsänderungen reagiert, da in Spanien rund 98 Prozent der Hypothekarkredite eine variable Verzinsung aufweisen. Falls die Zinsen ansteigen, werden mehr Haushalte ihre Hypothekarzinsen nicht mehr zahlen können, was zu weiteren Kreditausfällen bei den Banken führt.

Nicht nur die tiefen Zinsen haben die Spanier dazu verleitet, Immobilien zu kaufen. Ähnlich wie in den USA ist auch der Staat mitverantwortlich für die hohe Wohneigentumsquote, die in Spanien bei über 80 Prozent liegt. In den 60er- und 70er-Jahren hat der Staat seine Bürger dazu motiviert, Wohneigentümer zu werden, und seither ist der Wunsch nach dem eigenen Heim fest in der spanischen Seele verankert. Weiter werden durch das Steuersystem die Eigentümer gegenüber den Mietern deutlich bevorzugt.

Der Markt hat auf die grosse Nachfrage nach Immobilien reagiert, was sich direkt in der Bautätigkeit widerspiegelt. Die Abbildung bildet den Index der Bautätigkeit seit 2002 für ausgewählte Länder in Europa ab, wobei der Indexwert für das Jahr 2005 auf 100 normiert wurde. Daraus ist der enorme Boom im spanischen Bausektor, mit seinem Höhepunkt Anfang 2007, als der Anteil der Bautätigkeit am BIP ganze 17 Prozent betrug, direkt ersichtlich. Unterdessen ist dieser Anteil auf unter 10 Prozent gesunken, und dies erklärt auch einen signifikanten Teil der stark angestiegenen Arbeitslosigkeit insbesondere unter den schlecht qualifizierten Arbeitskräften. So fiel die Arbeits-

Entwicklung der Bautätigkeit Eurozone (17 Länder) und Schweiz (Index 2005 = 100)



Grafik: web; Quelle: Eurostat

losenrate von 24 Prozent im Jahr 1994 auf 8,3 Prozent im Jahr 2007. Unterdessen liegt sie wieder bei rund 25 Prozent, die höchste seit 18 Jahren.

Mit diesen Entwicklungen haben sich auch die Immobilienpreise stark bewegt. Die Preise erreichten den Höhepunkt im Jahr 2007. Seit 2008 sind diese im Durchschnitt mindestens um 20 Prozent gefallen. Die schon fast natürliche Konsequenz von fallenden Immobilienpreisen sind erhöhte Risiken im Bankensektor, die sich zu einer Bankenkrise ausgeweitet haben.

Was können wir aus diesen Fakten lernen? Einerseits zeigen sie einmal mehr deutlich auf, welche Bedeutung der Immobiliensektor für eine Volkswirtschaft haben kann und welche Risiken davon ausgehen. Auf der anderen Seite weist die Situation auf politische und wirtschaftliche Fehlentscheidungen hin, unter denen nun auch jene leiden, welche nicht vom Immobilienboom profitieren konnten. Falls Sie Ihre

Sommerferien noch nicht gebucht haben: Gehen Sie doch nach Spanien und helfen Sie mit, die Nachfrage nach spanischen Gütern und Dienstleistungen anzukurbeln.

Falls Sie gar eine Immobilie in Spanien zu kaufen gedenken, dann dürfte es sich auszahlen, damit noch zuzuwarten. In Anbetracht der schwachen Nachfrage nach Wohnungen, dem massiven Überangebot, der rekordverdächtig hohen Arbeitslosenquote und der schlechten Konsumentenstimmung dürften weitere Preissenkungen notwendig sein, um den Markt ins Gleichgewicht zu bringen.

GABRIELLE WANZENRIED

HINWEIS

► **Gabrielle Wanzenried** ist Professorin für Investitionsmanagement an der Hochschule Luzern-Wirtschaft und Dozentin und Forschungsleiterin am Institut für Finanzdienstleistungen Zug. Für weitere Informationen besuchen Sie ihren Blog: <http://blog.hslu.ch/ifz/>



AUSSICHTEN

Zinsen viele Spanier dazu, Immobilien zu kaufen. Von 1991 an sanken die Hypothekarzinsen von einem für schweizerische Verhältnisse fast unvorstellbar hohen Wert von 17 Prozent kontinuierlich bis unter 3,5 Prozent im Jahr 2005 und gehörten damit zu den tiefsten in ganz Europa. Viele Haushalte legten sich nicht nur eine, sondern oft auch eine zweite, dritte oder sogar vierte Wohnung zu. Als Folge davon stieg die Verschuldung der spanischen Haushalte auf ein Niveau an, das sich mit US-amerikanischen Verhältnissen vergleichen lässt.

Die hohe Verschuldung führt dazu, dass den Leuten weniger Geld für den Konsum bleibt. Gemäss einer aktuellen Untersuchung von Deloitte müssen die spanischen Haushalte im Schnitt 39,4 Prozent ihres Einkommens für die Zahlung der Hypothekarzinsen aufwenden. Ein weiterer Gefahrenherd in diesem Zusammen-

Spanische Gerichtsvollzieher klappern ganze Strassen ab

KRISE In Spanien sind Zwangsräumungen an der Tagesordnung. Allein in Madrid wurden 2011 knapp 60 000 Wohnungen geräumt.

María Luisa Brañas umarmt Verwandte und Freunde. «Danke, danke ...», stammelt sie erleichtert. Die 51-Jährige hat soeben einen Aufschub der Zwangsräumung herausgehandelt. Zwei weitere Monate kann sie mit ihrer sechsköpfigen Familie in der Wohnung im Madrider Aussenbezirk Villaverde bleiben. Die Vertreter der Bank und der Gerichtsvollzieher haben dem nicht ganz freiwillig zugestimmt. Brañas hatte Unterstützung von einem Anwalt der Plattform der Hypothekengeschädigten (PAH), einer Selbsthilfeorganisation der von Zwangsräumung Bedrohten, sowie von «15-M», Spaniens Bewegung der Empörten. Rund 50 Personen hatten sich vor der Tür der Erdgeschosswohnung versammelt und machten klar, dass sie ohne Polizei den Zutritt nicht freigegeben würden. Der Einsatz blieb aus.

Knapp 60 000 Wohnungen geräumt

Die Familie Brañas ist kein Einzelfall. Mehrere Dutzend Zwangsräumungen werden monatlich alleine in der Stadt Madrid angesetzt. In ganz Spanien waren es im vergangenen Jahr 58 241. Nur in einem kleinen Teil der Fälle verhindern Proteste, dass die Bewohner auf die Strasse gesetzt werden. Es sind fast immer Fälle wie der von María Luisa Brañas. «Wir sind alle arbeitslos», sagt die Frau, die bis 2006 in einem Betrieb gearbeitet hat, der Gemüse abpackt. 17 Jahre war sie dabei, als das Unternehmen schloss.

Brañas' Mann Francisco ist Koch und findet in Zeiten der Krise nur gelegentlich noch Aushilfsstellen für wenige Tage. «Dabei hat er früher richtig gut verdient», erzählt Brañas eine Woche vor dem Besuch des Gerichtsvollziehers in ihrem kleinen Wohnzimmer. «Und die Kinder haben auch keine Arbeit und



«Stopp Zwangsräumung»: Eine Familie wehrt sich in Madrid gegen die Räumung ihrer Wohnung.

AP/Daniel Ochoa de Olza

beziehen auch kein Arbeitslosengeld mehr», fügt sie hinzu.

«Ich habe nur 20 Euro»

Nur der Älteste mit seinen 32 Jahren findet ab und an etwas Schwarzarbeit als Fahrer. Er hat selbst schon eine Tochter. Von dem Wenigen, was er verdient, steckt er seinen Eltern dennoch etwas zu. «Doch für die Monatsrate von 600 Euro (720 Franken) für den Wohnungskredit reicht es schon lange nicht mehr. Im Augenblick habe ich gerade einmal 20 Euro», sagt Brañas und blickt auf das Portemonnaie vor ihr auf dem Tisch. Die kleine untersetzte Frau versucht nervös eine Zigarette zu rollen. Es

gelingt ihr nicht. Die verquollenen Augen zeugen von langen schlaflosen, besorgten Nächten. Überall stehen gepackte Umzugskartons.

Im Gespräch mit Brañas dreht sich alles um Zahlen. 150 000 Euro kostete 2005 die 86-Quadratmeter-Wohnung. Das war auf dem Höhepunkt des spanischen Immobilienbooms sogar noch billig, denn es handelt sich um ein Gebäude, das von der Stadtverwaltung für sozial schwache und kinderreiche Familien errichtet wurde. Mittlerweile sind 16 000 Euro an Verzugszinsen, Gerichts- und Anwaltskosten hinzugekommen. «Ausserdem schulde ich meinem Schwager und meiner Schwester grosse

Summen. Sie haben uns unterstützt, bis auch sie nicht mehr konnten», erzählt Brañas. Immer wieder wird sie vom Frühprogramm im Fernsehen abgelenkt. Dort ist das zu sehen, was auf Brañas zukommt. Bei einer Zwangsräumung in Madrid griff die Polizei ein. 20 Protestierende wurden verhaftet, viele von ihnen verletzt. «Ich hoffe, dass es hier friedlich bleibt», sagt die Frau besorgt.

Obdachlos und verschuldet

Den Kredit nahm die Familie Brañas bei der CAM auf. Die Sparkasse aus Valencia ist mittlerweile dem Bankrott nahe und steht ganz oben auf der Liste derer, die mit EU-Geldern saniert wer-

den soll. «Warum wird den Banken geholfen und den Menschen nicht?», fragt Brañas den Tränen nahe. «Das System ist völlig ungerecht», beschwert sich auch Vicente Pérez. Der Soziologe ist Vorsitzender der PAH in Madrid. «Wer aus der Wohnung geräumt wird, sitzt einfach auf der Strasse. Die Schulden bleiben dennoch», berichtet Pérez.

Denn die Bank versucht die Wohnung meist erfolglos zu versteigern oder nimmt sie zu einem geschätzten Preis zurück. Nach dem Platzen der Spekulationsblase liegt dieser mindestens 50 Prozent unter dem, was im Kreditvertrag steht. «In anderen Ländern, wie den USA, gibst du die Wohnungsschlüssel ab und gehst schuldenfrei. Wir wollen, dass dies auch hier so ist.» Doch trotz Zehntausender Unterschriften kann sich Spaniens Politik nicht zu einem solchen Gesetz durchringen. Das würde Banken und Sparkassen noch tiefer in die Krise treiben, fürchten Regierung und Teile der Opposition.

Private Kredite werden bedient

Dabei sind nicht die privaten Wohnungskäufer die Hauptverantwortlichen für die 153 Milliarden an Krediten, die nicht mehr bedient werden. Nur drei Prozent der Wohnungskäufer zahlen nicht oder unregelmässig. Bauindustrie und Immobilienhändler tilgen mittlerweile 22 Prozent ihrer Kredite nicht mehr. Grossen Unternehmen wie denen, die unrentable Maut-Autobahnen rund um Madrid gebaut haben, wird sogar mit staatlichen Millionenbeträgen geholfen.

Pérez und die PAH wollen die zwei Monate Aufschub für die Familie von María Luisa Brañas nutzen, um mit der Bank zu verhandeln. Das Ziel ist, «dass sie für eine Sozialmiete bleiben können und ihnen die Schulden erlassen werden». Und wenn das nicht klappt und die Räumung letztendlich vollstreckt wird? Brañas hat dafür einen Plan. «Dann kommen wir einfach wieder und besetzen unsere Wohnung.» Die Nachbarn im Block haben ihr zugesichert, sie dabei zu unterstützen.

REINER WANDLER, MADRID
wirtschaft@luzernerzeitung.ch