

Spanischem Immobilienmarkt droht Überhitzung

Preisanstieg setzt sich weiter fort – Notenbank warnt vor Überschuldung der privaten Haushalte

STEFANIE MÜLLER

HANDELSBLATT, 27.6.2005

MADRID. Auch in diesem Jahr werden die Immobilienpreise in Spanien weiter steigen. Die zweitgrößte spanische Bank BBVA rechnet mit einem Anstieg der Preise um bis zu zwölf Prozent. Seit 1997 sind die Preise bereits um 150 Prozent gestiegen. Das führt dazu, dass die monatliche Hypothekenlast für viele Familien, die meist zudem zahlreiche Konsumkredite laufen haben, kaum noch zu tragen ist.

Schon jetzt haben 31 Prozent der Spanier Probleme, ihre Kredite zu bedienen. Das geht aus einer Studie der Versicherungsgesellschaft Cardif hervor. 23 Prozent haben sogar erhebliche Probleme. Das sei wesentlich mehr als der EU-Durchschnitt, der bei 18 Prozent liege. Zum ersten Mal wachsen nach Auskunft der spanischen Notenbank die Schulden der Spanier schneller als

das Einkommen. Das Verhältnis der Schulden zum verfügbaren Jahresbruttoeinkommen beträgt inzwischen mehr als 100 Prozent. 1996 machten die Schulden noch ein Viertel weniger des jeweiligen Haushaltsbudget aus. An Sparen ist bei solchen Verhältnissen nicht mehr zu denken, was auch den spanischen Notenbankchef Jaime Caruana beunruhigt: „Da sind einfach keine Rücklagen.“

Ein Grund mehr für Caruana, endlich Druck zu machen. Nachdem auch die internationalen Medien immer wieder auf die Spekulationsblase auf dem spanischen Wohnungsmarkt hingewiesen haben, spricht nun auch er seit einem halben Jahr von einer klaren Überbewertung. Vor ein paar Wochen bezifferte er diese noch auf rund 20 Prozent, jüngst nannte er sogar die Zahl 35 Prozent.

Die Verschuldung kann mittelfris-

tig die derzeit noch gut funktionierende, aber zu sehr vom privaten Konsum abhängige spanische Konjunktur gefährden. „Steigen die Zinsen, dann gehen hier die Lichter aus“, warnt Manuel Romera, Dozent an der Madrider Businessschule Instituto de Empresa.

Wenn die Zinsen steigen droht der Kollaps

Caruana rät deswegen den Banken, ihre starke Ausrichtung auf das Kreditgeschäft zu ändern: „Steigen die Zinsen, dann wird es hier Solvenzprobleme geben.“ Angst macht dem Notenbankchef auch die Abhängigkeit des spanischen Wachstums vom Bau- und Immobiliensektor, der inzwischen 15 Prozent des Bruttoinlandsproduktes ausmacht.

Vor allem rund um Madrid sind fast nur noch Baukräne zu sehen. Angeheizt wurde dies durch die Ambi-

tionen des Bürgermeisters, aus der Hauptstadt bis zum Jahr 2012 eine Olympiastadt zu machen. Aber auch an den Küsten werden ungebremsst Ferienwohnungen, Urlaubsressorts und Seniorenresidenzen gebaut. Und das, obwohl schon heute 1,5 Millionen Wohnungen in Spanien leer stehen und der Tourismus stagniert. „Hier wollen viele nur Geld machen. Aber sie werden sich wundern, wenn sie niemanden finden, der ihre Objekte zum Marktpreis abnehmen will“, sagt Romera. Schon jetzt habe sich die Verkaufszeit für ein Objekt deutlich verlängert: „Früher brauchte man einen Monat, heute kann es ein Jahr dauern, will man nicht stark genug mit dem Preis heruntergehen.“

Die sozialistische Regierung versucht seit ihrem Amtsantritt vor 15 Monaten, den Preisanstieg für Wohnungen und Häuser zu stoppen. Aber weder eine Stützung des Miet-

marktes, noch eine verstärkte Förderung des sozialen Wohnungsbau hatten Erfolg. Selbst der von Bauministerin María Antonia Trujillo angelegte Anti-Spekulations-Pakt der 17 spanischen Provinzen konnte den Preisanstieg bisher nicht stoppen. Nach dieser Vereinbarung, sollen die Gemeinden dem Sozialbau deutlich mehr Baufläche als bisher gewähren. „Zu groß ist hier immer noch die Versuchung aller Beteiligten, mit Spekulationen um Grund und Boden Kasse zu machen“, sagt der in Spanien lebende deutsche Rechtsanwalt Karl Lincke. Platzt die Blase, dann seien davon natürlich auch die vielen Tausend deutschen Ferienhausbesitzer betroffen, die in den vergangenen Jahren in Spanien investiert hätten. Auch Notenbankchef Caruana verliert langsam die Geduld und forderte jüngst die Regierung erneut auf, die Spekulation endlich einzudämmen.