

## Die Immobilienblase: Sind spanische Wohnimmobilien z.Zt. überbewertet?

Stefan Meyer\* und Jörn Lahmann\*\*

Der Bau-Boom in Spanien scheint kein Ende nehmen zu wollen. Laut Angaben der Interessengemeinschaft für das Baugewerbe (*Asociacion de Empresas Constructoras de Ambito Nacional (SEOPAN)*) bleibt der Bausektor bis mindestens 2008 weiterhin dynamisch, mit exzellenter Auftragslage und Gewinnen aufgrund hoher Immobilienpreise. Allein im Jahre 2003 wurde laut einem Bericht der spanischen Zentralbank wieder mit dem Bau von fast 700.000 Wohnungen begonnen.

Der privat finanzierte Wohnungsbau, der in Spanien mehr als 90 % aller Bauvorhaben ausmacht, verzeichnete 2003 abermals einen Anstieg, diesmal sogar in Höhe von 21 %. Der Bau sozialer Wohnungen, da kaum existent in Spanien, erhöhte sich sogar um 88,6 %, was offensichtlich auf die kürzliche Verabschiedung eines Regierungsprogramms zum sozialen Wohnungsbaus zurückzuführen ist

Trotz steigender Anzahl fertiggestellter Wohnungen fehlen jedoch immer noch ca. 1.000.000 Mietwohnungen in Spanien, denn nur 11 % aller fertiggestellten Wohnungen werden vermietet und die Hälfte davon auch nur als Ferienwohnungen. Lediglich 7 % aller Wohnungen in Spanien sind Mietwohnungen, die sich vornehmlich in Madrid und Barcelona befinden. Fazit: Ein Wohnungsmietmarkt,

wie er in anderen EU-Ländern existiert, fehlt in Spanien.

Im Jahre 2003 ist der Wohnungspreis pro m<sup>2</sup> erneut gestiegen und zwar genau um 15,8 % - der höchste Jahreszuwachs der letzten 14 Jahre. Eine Familie zahlte im Jahr 2003 für den Kauf einer Wohnung pro m<sup>2</sup> durchschnittlich 264 Euro mehr als noch im Jahre 2002. Die teuerste Stadt Spaniens bleibt weiterhin Barcelona (2.917 €/m<sup>2</sup>), dicht gefolgt von Madrid (2.868 €/m<sup>2</sup>) und San Sebastian (2.788 €/m<sup>2</sup>). Zum Vergleich: Eine durchschnittliche 2-Zimmer Wohnung kostet in den Mittelstandsvierteln Berlin Schöneberg gerade mal die Hälfte wie eine vergleichbare Wohnung in Madrid Charmartin. Deutsche Gehälter sind jedoch in der Regel 30-50 % höher als in Spanien.

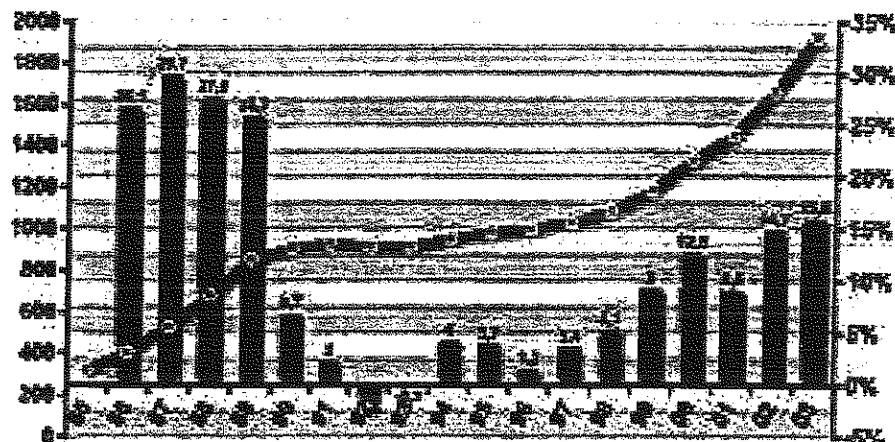
Das dieser Trend sich die nächsten Jahre nicht mehr fortsetzen kann ist offensichtlich. Die Spanier legen ihre Ersparnisse z.Zt. noch in Privatimmobilien an, wie andere ihr Geld an der Börse. Die spanischen Haushalte haben den größten Teil ihrer Ersparnisse in Wohnimmobilien angelegt und sind mit 350 Milliarden Euro an Hypotheken bereits bedenklich verschuldet. Doppelverdienererehen sind an der Tagesordnung, denn anders kann die Hypothek kaum abgetragen werden.

So sind derzeit spanische Wohnimmobilien, laut Auskunft der spanischen Zentralbank, im Schnitt zwischen acht und zwanzig Prozent überteuert.

\* Rechtsanwalt & Abogado, mmm&m Madrid

\*\* Assessor und Praktikant bei mmm&m Madrid

Preisentwicklung spanischer Immobilien und jährlicher Wertzuwachs



Ein wichtiger Faktor sind die spanischen Hypothekenkredite, die sich seit der Einführung des Euro stark verbilligt haben. Vorsicht ist insoweit schon deshalb geboten, weil die preisgünstigen Hypothekenzinsen nur in Form variabler Sätze angeboten werden. Steigen die Zinsen so sind tausende von Privatleuten bereits vorprogrammiert. Ausserdem sind lukrative Bodenverkäufe an Bauträger schon seit Jahren eine der Haupteinnahmequelle der Gemeinden.

Auch werden in Spanien leerstehende Wohnungen selten vermietet, aus Angst, den Mieter nicht mehr aus der Wohnung herauszubekommen, ein Überbleibsel der Mietgesetzgebung von 1964 (Ende Franco-Zeit), in der Mietverträge grundsätzlich für alle Ewigkeit und ohne Mietanpassungsklausel abgeschlossen worden sind.

Fazit: Spanische Wohnimmobilien erfüllen heutzutage ihre soziale Funktion, Wohnraum für eine breite Bevölkerung zu schaffen, leider nicht mehr. Wohnimmobilien sind Spekulationsobjekte geworden. Dieses Versäumnis wird zu recht der seit 8 Jahren regierenden konservativen Volkspartei PP vorgeworfen.

Abhilfe könnten drastische Massnahmen zur Schaffung eines realen Mietmarktes bringen. Die ersten Schritte sollten bereits Anfang 2003 durch die Einführung von Steuervorteilen (hierzu konkret Immobilienbrief Nr. 15, S.3), die jedoch allgemein als unzureichend kritisiert werden, geschaffen werden.