



universität
wien

DIPLOMARBEIT / DIPLOMA THESIS

Titel der Diplomarbeit / Title of the Diploma Thesis

„Zwischen Widerstand und Leerstand.“

Soziale und immobilienwirtschaftliche Konsequenzen der
Wirtschaftskrise in Spanien

verfasst von / submitted by

Sabine Stecher

angestrebter akademischer Grad / in partial fulfilment of the requirements for the degree of
Magistra der Naturwissenschaften (Mag.rer.nat)

Wien, 2015 / Vienna, 2015

Studienkennzahl lt. Studienblatt /
degree programme code as it appears on
the student record sheet:

A 190 353 456

Studienrichtung lt. Studienblatt /
degree programme as it appears on
the student record sheet:

Lehramtsstudium UF Spanisch
UF Geographie und Wirtschaftskunde

Betreut von / Supervisor:

Univ.-Prof. MMag. Dr. Robert Musil

Eidesstattliche Erklärung

Hiermit versichere ich,

- dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubter Hilfe bedient habe,
- dass ich dieses Diplomarbeitsthema bisher weder im In- noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe
- und dass diese Arbeit mit der vom Begutachter beurteilten Arbeit vollständig übereinstimmt.

Wien, 2015

Danksagung

„Ein kleines Wort – DANKE! – findet zu dir, weil grosse [sic!] Worte für alles, was ich sagen möchte, zu klein sind dafür.“ (Monika Minder)

Mein Dank gilt Herrn Univ.-Prof. MMag. Dr. Robert Musil, der mir bei der Betreuung der Diplomarbeit mit seinen Ratschlägen und seiner Hilfe bei der Erstellung der Arbeit sehr behilflich war. Für Ihre Zuverlässigkeit und Motivation möchte ich Ihnen herzlich danken.

Auch bedanken möchte ich mich bei der PAH Madrid und Vigo und dem Immobilienmakler, die mich bei meinem Forschungsaufenthalt unterstützten und diese empirische Arbeit ermöglichten. Muchas gracias!

Ganz besonderen Dank gebührt meiner Familie, speziell meinen Eltern, die mir mein Studium finanzierten, mich immer unterstützten und an mich glaubten. Danke, Mama und Papa - ihr seid die Besten! Zum Schluss möchte ich mich noch bei meinem Freund Michael bedanken, der mich während meiner ganzen Studienzeit unterstützte. Danke dafür!

Zusammenfassung

Die vorliegende Diplomarbeit widmet sich dem Thema der Immobilienkrise in Spanien. In der Arbeit mit dem Titel *„Zwischen Widerstand und Leerstand. Soziale und immobilienwirtschaftliche Konsequenzen der Wirtschaftskrise in Spanien.“* soll auf die Entwicklung des Landes näher eingegangen werden, welches so stark von der Krise 2008 getroffen wurde, wie fast kein anderes. Welche Auswirkungen hatte das Platzen der Immobilienblase in Spanien und wie ist damit umgegangen worden?

Das Land schlitterte in eine schwerwiegende ökonomische Krise, bei der es zu beträchtlichen sozialen Verwerfungen in der Bevölkerung kam. In der Folge entstanden Protestbewegungen, die Menschen mobilisierten, um für ihre Rechte zu kämpfen und die Situation zu bewältigen. Ein Auslöser für den Widerstand in der Bevölkerung war die Explosion bei den Hypothekenzwangsräumungen. Tausende Menschen sollten ihre Wohnungen verlassen, da sie ihren Kredit nicht mehr zurückzahlen konnten. Die Gründung von Protestbewegungen erleichterte den Widerstand und die Solidarität der Bevölkerung, um gegen die aktuelle Situation zu demonstrieren. Trotz dem Bestehen dieser sozialen Protestbewegung ist die Bereitschaft zum Widerstand und zur Solidarität regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. Neben den Zwangsräumungen ist auch die hohe Leerstandsrate eine Auswirkung der Immobilienkrise, die auf den rasanten Anstieg der Immobilienpreise sowie den Bauboom zurückzuführen ist.

Die Frage nach der Solidarität und dem Ausmaß an Zwangsräumungen wird in einem empirischen Teil dieser Arbeit beleuchtet werden. Der empirische Teil wird mithilfe von Experteninterviews und der teilnehmenden Beobachtung vor Ort durchgeführt, um einen Eindruck von der Situation in Spanien zu erhalten.

Signalwörter: Immobilienkrise – Spanien – Solidarität – Zwangsräumungen – Widerstand – Leerstand

Abstract

This diploma thesis deals with the housing crisis in Spain. The aim of this thesis with the title "Between resistance and vacancy. Social and property-economic consequences of the economic crisis in Spain." is to focus on the development of the country, which was heavily affected by the crisis in the year 2008 as hardly any other. Which consequences had the burst of the housing bubble in Spain and how did the people deal with it?

The country slid into a severe economic crisis, which led to considerable social rejections within the population. Various protest movements were the result and the people tried to fight for their rights in order to cope with the situation. One reason for the resistance of the population was the high number of evictions of real estates. Thousands of people had to leave their flats due to the fact that they could not pay back their credits. The foundation of protest movements relieved the resistance and the solidarity of the population in order to demonstrate against the current situation. Despite the existence of such social protest movements the willingness to resistance and solidarity is different in the various regions. In addition to the evictions, also the high rate of vacantness is a consequence of the housing crises, which is a result of the rapid increase of the real estate prices as well as the building boom.

The question of solidarity and the degree of evictions will be the focus of the empirical part of this thesis. This empirical part includes interviews with experts and fieldwork in order to get an impression of the situation in Spain.

Signalwords: housing crisis - Spain - solidarity - evictions - resistance - vacancy

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1
1. Krise – ein zyklisches Phänomen des Kapitalismus	3
1.1. Das Phänomen Krise im historischen Kontext	3
1.2. Wie funktioniert die Krise in der Globalisierung?	7
1.3. Grundlegende Muster der globalisierten Krise: Spekulation, Aufbau, Ausbreitung	10
2. Der Zusammenhang zwischen Krise und Immobilienmarkt	17
2.1. Die Besonderheiten des Immobilienmarktes	17
2.2. Die Verschränkung von Immobilien- und Finanzmarkt im Zuge der Globalisierung	21
2.3. Zentrales Risikofeld: Entkoppelung von Angebot und Nachfrage	23
2.4. Das Problem der Zyklizität	25
2.5. Welche Rolle spielt der Immobilienmarkt für die Krisendynamik?	27
3. Protestbewegungen im Kontext der Krise	32
3.1. Soziale Protestbewegungen	32
3.2. Im Kontext der Krise	35
4. Das Forschungsdesign	37
4.1. Problemstellung: Krise, Immobilienmarkt, Protestbewegung	37
4.2. Forschungsfragen mit Hypothesen	38
4.3. Auswahl der Untersuchungsgebiete und Interviewpartner	40
4.4. Methodik	43
5. Der Weg in die spanische Krise – Eine makroökonomische Perspektive	46
5.1. Charakteristika der spanischen Wirtschaft	46
5.1.1. Preissteigerungen und fiskalische Anreize	46
5.1.2. Die Bedeutung des Wohneigentums in Spanien und Europa	49
5.1.3. Besonderheit Spaniens – Der Bauboom	52
5.2. Die Auswirkungen der Immobilienkrise	53

5.2.1. Der Verfall der Immobilienpreise	54
5.2.2. Rekordhoch der Arbeitslosigkeit	56
5.2.3. Der Leerstand als Konsequenz der Immobilienkrise	58
5.2.4. Der Verlust der Heimat - Zwangsräumungen	61
6. Solidarität und Protestbewegung im Kontext der spanischen Krise	67
6.1. Solidarität und Widerstand – Wer ist die PAH?	67
6.1.1. Ziele und Erfolge	69
6.1.2. Zusammensetzung der Mitglieder	70
6.1.3. Verbreitung	71
6.1.4. Kampagnen	72
6.2. Ein empirischer Vergleich der Untersuchungsgebiete	75
6.2.1. Ein Überblick über die ausgewählten Regionen	75
6.2.2. Entwicklung am Immobilienmarkt	76
6.2.3. Entwicklung am Arbeitsmarkt	78
6.3. Untersuchung – Ergebnisse – Fazit	80
6.3.1. Wie solidarisch sind die Spanier?	80
6.3.2. Wer ist eigentlich betroffen?	94
6.3.3. Eine andere Sicht der Dinge: Die Immobilienagentur	99
6.3.4. Beantwortung der Forschungsfragen und Hypothesen	108
6.3.5. Fazit	113
7. Verzeichnisse	115
7.1. Abkürzungen	115
7.2. Literatur	116
7.3. Daten und Bilder	121
7.4. Verzeichnis der Interviewpartner und der teilnehmenden Beobachtung	124
7.5. Abbildungen	125
7.6. Tabellen	127
Anhang	128
Lebenslauf	132

Einleitung

„Spanien droht der Immobiliencrash“, „184 Zwangsräumungen in Spanien am Tag“, „Hunderttausende Spanier vor Zwangsversteigerung“, „Arbeitslosigkeit in Spanien auf Rekordhoch“. So oder so ähnlich klangen hunderte Schlagzeilen von nationalen und internationalen Zeitungen in den letzten Jahren seit dem Platzen der Immobilienblase 2008.

Das Land, das noch zur Jahrtausendwende einen wirtschaftlichen Aufschwung erlebte, schlitterte in eine tiefe Krise. Die Wirtschaft des einstigen Vorzeigelandes der EU brach auf einen Schlag zusammen. Die Immobilienpreise fielen ins Bodenlose und die Baubranche hörte auf zu Bauen. Hunderttausende Menschen verloren ihre Arbeit und konnten dadurch ihre Hypotheken nicht mehr an die Banken zurückzahlen. Viele mussten ihr Zuhause verlassen. Diejenigen, die das nicht freiwillig tun wollten, wurden zwangsgeräumt.

Ärger, Unsicherheit und Verzweiflung breiteten sich in der Bevölkerung aus und die Menschen begannen auf die Straße zu gehen, um ihre Rechte einzufordern und gegen die Vorgehensweisen der Banken und der Politik zu protestieren.

Bereits 1957 erkannte der erste Wohnungsminister, dass es zu Problemen kommen kann, wenn man kein Wohnungsrecht hat. Wenn Menschen kein Zuhause haben, bemächtigen sie sich der Straße und werden aufgrund der schlechten Stimmung rebellisch und aufbrausend. Genau dieses Phänomen kann man seit Ausbruch der Krise in Spanien erkennen. Die Menschen, die aufgrund der Krise ihre Hypotheken nicht mehr bezahlen können und vor der Zwangsräumung stehen, gehen auf die Straße und fordern ihre Rechte ein. Vielen konnte bereits durch Protestaktionen und Demonstrationen geholfen werden, doch auch viele wurden zwangsgeräumt und landeten auf der Straße. Die Familie ist oftmals der Retter in der Not, der vor der Obdachlosigkeit schützt. Die familiäre Situation ist aber regional sehr unterschiedlich in Spanien.

Wie schaut die Situation in der Stadt und am Land aus? Gibt es mehr Zwangsräumungen in der Stadt als am Land? Oder wie solidarisch sind die Menschen im Stadt-Land-Vergleich und welche Rolle spielt dabei die Familie?

Ziel dieser Diplomarbeit ist es, die möglichen Ursachen und Gründe einer derart tiefen Krise in Spanien aufzuzeigen. Des Weiteren geht es darum, regionale Unterschiede in den Auswirkungen, den Verhaltensmuster und Entwicklungen zu erkennen.

In einem ersten Schritt wird das Thema der Diplomarbeit in einen theoretischen Rahmen eingebettet. Das Phänomen Krise soll dabei genauer betrachtet werden. In einem nächsten Kapitel wird der Bezug zum Immobilienmarkt hergestellt. Die Verbindung von Krise und dem Immobilienmarkt sowie die Veränderungen auf den Märkten werden in diesem Kapitel bearbeitet. Der theoretische Teil meiner Arbeit wird mit der Charakteristika von sozialen Protestbewegungen abgeschlossen. In einem nächsten Schritt wird es konkreter und in einer quantitativen Analyse wird auf die Immobilienkrise in Spanien eingegangen. Dabei soll die Entwicklung, des von der Krise stark getroffenen Landes, analysiert werden. Themen werden die Gründe für den Immobilienboom und die Auswirkungen der Krise sein. Im nächsten Kapitel folgt mithilfe einer qualitativen Analyse eine detaillierte Betrachtung der spanischen Protestbewegung PAH, die wesentlich für die empirische Forschungsarbeit ist, und der wirtschaftliche Vergleich der beiden Untersuchungsgebiete. Im letzten Kapitel wird konkret auf die Ergebnisse des Forschungsaufenthaltes eingegangen, der im Sommer 2015 durchgeführt wurde. Dabei wurden für die empirische Untersuchung das Experteninterview sowie die teilnehmende Beobachtung als sinnvolle Methoden gewählt. Beim Forschungsaufenthalt wurden sowohl Madrid und Vigo in Galicien bereist, um die soziale Protestaktion PAH, lokal näher zu beleuchten und um eine Einschätzung über den regionalen Immobilienmarkt von Immobilienmaklern zu bekommen. Abschließen wird die Diplomarbeit mit einem Fazit über die Ergebnisse des Forschungsaufenthaltes.

1. Krise – ein zyklisches Phänomen des Kapitalismus

1.1. Das Phänomen Krise im historischen Kontext

Der Begriff Krise stammt von dem griechischen Wort „krísis“ und bedeutet laut Duden so viel wie Entscheidung oder entscheidende Wendung. Eine einheitliche Definition sucht man in der Literatur aber vergebens, jedoch ist man sich einig, dass es sich bei Krisen, aber auch bei Wirtschaftskrisen im Besonderen, um kein neues Ereignis handelt. Da der Begriff Krise in der Bevölkerung oft negativ konnotiert wird, wird er von Vertretern der ökonomischen Theorie gerne im Zusammenhang mit Begriffen wie Abschwung, Depression oder Rezession verwendet (vgl. PLUMPE 2010: 8).

Wie bereits erwähnt handelt es sich bei Krisen um keine neue Erfahrung. Krisen gibt es wahrscheinlich schon so lange wie die Menschheit. Bereits im Alten Testament wird mit den sieben mageren und sieben fetten Jahren die Krise als bereits vorhandenes und wiederkehrendes Phänomen beschrieben (vgl. PLUMPE 2010: 7f, TREVOR 2011; 28).

PLUMPE (2010: 9) unterscheidet zwischen Krisen der vormodernen und der modernen Welt, die im Folgenden kurz beschrieben werden. Bis zum 19. Jahrhundert, also vor dem Einsetzen des Kapitalismus, gab es keine Wirtschaftskrisen wie wir sie heute kennen. Krisen traten vor allem in der Landwirtschaft als Agrar- und Ernährungskrisen auf, die vorwiegend durch äußere Umstände wie Kriege, Pest oder Klimaschwankungen hervorgerufen wurden. Diese kritischen Situationen lösten Ernteeinbußen, Hungersnöte und Staatsbankrotte aus. Missernten wurden schnell existenzbedrohend und Rekordernten bewirkten eine florierende Wirtschaft und einen Bevölkerungsanstieg, welcher in der nächsten Krise zum Problem werden konnte. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen waren aber noch im Vergleich zu heute sehr limitiert. Da diese Krisen durch die Klimaveränderungen sehr unberechenbar waren, gab es in der vormodernen Zeit kein rhythmisches und exemplarisches Muster. (vgl. PLUMPE 2010: 9f, 27, TREVOR 2011; 28)

In der Literatur legt man den Wechsel von den vormodernen zu den modernen Krisen um die 1820er Jahre, wobei es wahrscheinlich bis in die späten 1840er Jahre eine Mischung aus beiden Charakteristika gab. Ein exakter Zeitpunkt ist deshalb schwer festzustellen, da sich der Kapitalismus in verschiedenen Teilen der Erde zu unterschiedlichen Zeiten verbreitete. (vgl. PLUMPE 2010: 52f)

Die Eigenschaften der Wirtschaftskrisen änderten sich mit der Entstehung des modernen Kapitalismus deutlich, die laut TREVOR (2011: 28) als *„Ergebnis von Entwicklungen innerhalb des wirtschaftlichen Systems auftauchen“*. Bereits in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts wurde eine engere Beziehung zwischen Krisen im Handel und der wirtschaftlichen Entwicklung erkennbar. Die Bedeutung der Spekulation wurde mit einer zunehmenden Produktion und einer Erhöhung der Absatzmärkte wichtiger, was wiederum die Intensität der Krisen steigen ließ. Der Nah- und Fernhandel wurde aufgrund des Auftriebs des Industriekapitalismus gefördert, was eine Ausdehnung der Kreditfinanzierung zur Folge hatte. Es kam somit zu einer engen Verbindung zwischen der gewerblichen Produktion und dem Warenhandel sowie der Kreditwirtschaft, welche die Spekulationen als wichtige Phänomene in den wirtschaftlichen Prozess eingliederten. (vgl. PLUMPE 2010: 42ff)

Die spekulative Finanzierung war aber nicht der einzige Grund der hohen Krisenanfälligkeit der modernen Welt, sondern auch die billige Massenproduktion für anonyme Märkte trug ihren Teil dazu bei. In diesem Fall war das Risiko höher als an Nahmärkten. Außerdem war für die Anpassung der Produktion und des Handels der Preis verantwortlich, was eine Spezialisierung und Ausdifferenzierung der Branchen und Güter verursachte, die wiederum eine Verstärkung der Preisorientierung veranlasste. Die wirtschaftliche Welt benutzte Maßnahmen zur Erhöhung der Produktivität, was sie jedoch krisenanfälliger machte. Trotzdem entwickelte sich die Wirtschaft sehr dynamisch und Krisen bildeten die Ausnahme. Dadurch wurden die Risiken immer mehr von der Bevölkerung akzeptiert. Die Dynamik und Krisenanfälligkeit wurden durch diese Bereitschaft geprägt. (vgl. PLUMPE 2010: 42ff)

Wie wir bereits wissen handelt es sich bei einer Krise um ein wiederkehrendes Ereignis, doch welche Charakteristika weist diese entscheidende Wendung auf?

Viele Autoren die teils bedeutende Wirtschaftshistoriker und Nationalökonomien sind, versuchen dieses Phänomen zu definieren. Diese Definitionen sind teilweise abhängig von deren ökonomischen Erklärungsansätzen, auf die ich aber in dieser Arbeit nicht näher eingehen werde. Im Folgenden werden einige Definitionen von Krise vorgestellt, welche wichtige Merkmale von Krisen erwähnen.

PLUMPE (2010: 7, 116) zählt die Wirtschaftskrisen *„zu den wiederkehrenden, prägenden Ereignissen der Geschichte“*, die *„ein zentrales Moment des ökonomischen Strukturwandels“* darstellen. Weiters definiert er den Begriff als einen *„Umschlagpunkt von einer*

Aufschwungphase oder zumindest einer Phase stabiler wirtschaftlicher Entwicklung in Stagnation und Abschwung, andererseits aber auch die Abschwung- und Depressionsphase selbst“ (PLUMPE 2010: 9).

HANDKE (2011: 86, 88) schreibt von Krisen als regelmäßiges Phänomen, welche einheitliche Eigenschaften aufweisen, aber keiner gemeinsamen Krisentheorie entspringen. Er bezeichnet Krisen als *„regelmäßige Erscheinungen in kapitalistischen Gesellschaften. Sie beschreiben Phänomene sozialer, ökonomischer und politischer Veränderungen, die diskontinuierlich und unerwartet auftreten, sich gegenseitig verstärken und in der Unterbrechung oder gar im Zusammenbruch der Reproduktionsfähigkeit sozioökonomischer Beziehungen kumulieren“.*

Im Gegensatz dazu definiert WITTMANN (2009: 13) eine Wirtschaftskrise nicht als regelmäßig, sondern als eine wiederkehrende Erscheinung, die nicht in einer Regelmäßigkeit auftritt und die auch nicht einer anderen gleicht. Er bezieht sich dabei auf die Konjunkturzyklen, die jeweils unterschiedlich lange dauern und auch eine andere Intensität aufweisen. So unregelmäßig die Konjunkturzyklen sind, so unterschiedlich sind auch die Konsequenzen und die Reaktion auf die Krise. Entweder man reguliert sie oder man lässt ihnen freien Lauf. WITTMANN (2009: 14) umschreibt weiter das Phänomen Krise mit folgenden Worten: *„Es handelt sich um eine beschleunigte, dramatische Zuspitzung bestimmter Ereignisse in Wirtschaft, Staat und Gesellschaft, die sich entlädt. Es platzt eine Blase in einzelnen Bereichen der Wirtschaft [...]. Die eigentliche Krise spielt sich jenseits des Höhepunkts der Zuspitzung ab. Dort werden die negativen Auswirkungen sicht- und für jedermann fühlbar.“*

KINDLEBERGER (2001: 18), ein renommierter amerikanischer Nationalökonom, definiert den Begriff Krise mit folgenden Worten: *„vielleicht ist es damit wie mit schönen Frauen (unserer Kultur): schwer zu beschreiben, aber für jeden auf den ersten Blick erkennbar“.*

Die Definitionen der verschiedenen Autoren zeigen, dass es selbst erfahrenen Ökonomen schwerfällt das Phänomen Krise zu beschreiben, wobei dadurch auch die verschiedenen Auffassungen und Erklärungsansätze deutlich werden. Einig sind sich die Autoren hinsichtlich des Auftretens von Krisen, nämlich dass es sich dabei um historische und wiederkehrende Ereignisse handelt. Dabei gehen manche Autoren vom regelmäßigen Auftreten von Krisen aus, andere wiederum beziehen sich auf Konjunkturzyklen, die unterschiedlich lange und intensiv dauern können und unerwartet erscheinen. Ein weiterer Punkt ist, dass Krisen im politischen,

sozialen und ökonomischen Kontext auftreten. Wichtig nochmals zu erwähnen ist, dass es sich generell bei Krisen um keine negativen Ereignisse handelt, sondern wie bereits am Anfang definiert, der Begriff lediglich eine „entscheidende Wendung“ bedeutet.

Es gibt verschiedenste Möglichkeiten Krisen zu gruppieren. Man kann Krisen in Arten einteilen wie zum Beispiel Finanzkrisen, Bankenkrisen, Währungskrisen, Handelskrisen oder aber auch in Gruppen wie regional, national, international usw. Wiederum sind sich die Experten nicht einig und jeder wählt für sich eine geeignete Typisierung von Krise aus, die sie anschließend begründen. In dieser Diplomarbeit werden Typisierungsmöglichkeiten vorgestellt. Kindleberger weist solche Klassifizierungen zurück, da er sich ausschließlich mit internationalen Finanzkrisen befasst. (vgl. KINDLEBERGER 2001: 37)

WITTMANN (2009: 17) behauptet, dass zwischen den unterschiedlichsten Formen von Krise stets eine Wechselwirkung besteht, die streut. Das bedeutet, dass eine ökonomische Krise auch Spuren in anderen Bereichen wie dem internationalen Handel, dem Banken- und Kreditsystem, den Aktienmärkten usw. hinterlässt. Trotz der Vielfältigkeit von Krisen ist es vor allem für die Politik wichtig, Gemeinsamkeiten von Krisen zu finden. Diese könnten helfen, Krisen frühzeitig zu erkennen und in einem weiteren Schritt Maßnahmen zu ergreifen. (vgl. WITTMANN 2009: 14)

ASCHINGER (2001: 11) wiederum unterscheidet vier Typen von Krisen, wobei zwischen einzel- und gesamtwirtschaftlichen und informationsbedingten und spekulativen Krisen differenziert wird. Bei den ersten beiden Typen geht es um eine räumliche Ausdehnung. Die einzelwirtschaftliche Krise betrifft einzelne Unternehmen oder Wirtschaftsgrößen, die durch Spekulation hohe Verluste einstecken müssen oder Geldprobleme haben. Diese Krise kann sich unter gewissen Umständen ausbreiten und zu einer gesamtwirtschaftlichen Krise werden. Gesamtwirtschaftliche Krisen erstrecken sich auf die gesamte Volkswirtschaft und benötigen oftmals staatliche Hilfe. Die Gewissheit der staatlichen Hilfe lockt die Risikobereitschaft der Marktteilnehmer, was wiederum die Entstehung von Krisen vorantreibt. Die informationsbedingte Krise entsteht, wie der Name schon sagt, durch das Auftreten von neuer Information. Diese negative Information kann ein Kriegsausbruch, Misswirtschaft, exogene Schocks usw. sein. Die Gründe für eine informationsbedingte Krise liegen aber nicht am Geschehnis selbst, sondern an der negativen Beurteilung dieser Ereignisse. Spekulative Krisen werden während ihrer Entwicklung von irrationalen Verhaltensmuster beeinflusst. Das bedeutet

nicht, dass Individuen keine rationalen Entscheidungen treffen können. Das Problem liegt jedoch darin, dass die individuelle Art zu handeln, infolge einer Massenbewegung, nicht mehr gesamtwirtschaftlich rational ist. Dieser Faktor kann zu Instabilität und Marktversagen führen. (vgl. ASCHINGER 2001: 11f)

Der Wirtschaftsgeograph Michael Handke unterscheidet in kleine und große Krisen. Bei kleinen Krisen, die eine Phase negativer Konjunkturentwicklung darstellen, kommen Akteure nach einer kurzen Zeit der Handlungsumstellung wieder zu ihren gewohnten Handlungsmustern zurück. Diese Krisen werden als Marktschwankungen wahrgenommen. Hingegen kommt es bei großen Krisen zu einer entscheidenden und dauerhaften Änderung der Entscheidungsmuster der Wirtschaftsakteure. (vgl. HANDKE 2011: 87)

1.2. Wie funktioniert die Krise in der Globalisierung?

„Unter Globalisierung versteht man die zunehmende Integration nationaler Marktsegmente zu einem Weltmarkt“ (ASCHINGER 2001: 36). Diese Globalisierung der Finanzmärkte erfolgte etwa Mitte der 70er Jahre. Die Marktzutrittsbarrieren wurden abgeschafft und der grenzüberschreitende Preiszusammenhang gestärkt. Daraufhin kam es zu einer Förderung der Spezialisierung und der internationalen Arbeitsteilung, wobei die globale Ausweitung eine Zunahme von externen Transaktionen zur Folge hatte. (vgl. ASCHINGER 2001: 36)

Am Anfang der 70er Jahre brach das Bretton-Woods-System zusammen, was die Abschaffung von festen Wechselkursen hin zu flexiblen Kursen bedeutete. Dadurch wurde die grenzüberschreitende Kapitalmobilität liberalisiert, indem Kapitalverkehrskontrollen abgebaut wurden. Weiters nahm auch aufgrund der steigenden Kapitalmobilität die Spekulation zu, was wiederum die Einführung von wirtschaftspolitischen Regelungen erschwerte (vgl. ASCHINGER 2001: 36f).

Schematisch gesehen werden auf Finanzmärkten Finanzmittel gehandelt, wobei auf der Angebotsseite die „Überschusseinheiten“ stehen. Diese sind vorwiegend private Haushalte, die ihr überschüssiges Geld den Banken gegen Zinsen zur Verfügung stellen. Die Nachfrageseite mit den „Defiziteinheiten“ ist jene, wo mehr benötigt als eingenommen wird. Das betrifft vor allem die Unternehmen und die staatlichen Organe. Die Angebots- und Nachfragestrukturen haben sich modifiziert, was zu einer Verschiebung von Überschuss- und Defiziteinheiten geführt hat. Dieser Punkt ist laut KLAGGE (2009: 3) wichtig für das Verständnis der Finanzkrise

von 2008. Heutzutage gibt es keine strenge Trennung mehr zwischen privaten Haushalten als Überschusseinheiten und Unternehmen und öffentliche Organe als Defiziteinheiten. Nebenbei hat sich auch die räumliche Komponente verschoben, was sich in den gewachsenen räumlichen Ungleichgewichten zeigt. So wurden zum Beispiel die Leistungsbilanzdefizite der USA größtenteils von anderen Ländern wie China durch internationale Transaktionen wie Direkt- oder Portfolioinvestitionen oder Kredite ausgeglichen, was bedeutet, dass bei einer Krise der amerikanischen Wirtschaft auch andere Länder stark betroffen sind. Die Direktinvestitionen sind Beteiligungen an Unternehmen im Ausland, während Portfolioinvestitionen und Kredite reine Finanztransaktionen sind. Somit ist neben dem Ausmaß der internationalen Kapitalströme auch der Anteil an Krediten und Portfolioinvestitionen gestiegen. Das bedeutet, dass sich die Anlage- und Finanzierungsformen stärker grenzüberschreitend entwickelt haben als der Produktionssektor. (vgl. KLAGGE 2009: 1ff)

In der heutigen Zeit ist die Finanzwelt vielschichtiger und komplexer, als noch vor einigen Jahrzehnten. In den 70er Jahren kam es auf dem Finanzmarkt zu einer Deregulierung. Das besagt, dass ausländischen Investoren der Zutritt zu nationalen Kapitalmärkten erleichtert wurde, indem Vorschriften für Devisen abgebaut wurden, wodurch sich die Konkurrenz zwischen den Finanzakteuren erhöhte. Im Zuge der Deregulierung und Liberalisierung haben neben klassischen Versicherungsunternehmen und Banken auch andere Akteure an Gewichtung zugelegt. Neben den neuen Akteuren sind auch neue Finanzprodukte auf dem Markt gekommen, die vor allem für die Spekulation eingesetzt wurden und dadurch auch die Volatilität, also die Schwankungsbreite von Preise, erhöhten. Ein weiterer wichtiger Punkt ist die Innovation im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologien. Dieser Fortschritt ermöglichte die Tätigkeit von Finanzgeschäften überall auf der Welt ohne Zeitverzögerung, was wiederum die globalen Beziehungen und Abhängigkeiten im Finanzsektor intensiviert hat. Außerdem wurde dadurch die Ausweitung von Informationen erheblich vorangetrieben und die Reaktionsfähigkeit der Marktteilnehmer auf diese gesteigert. Ein weiterer Punkt in Bezug auf den technischen Fortschritt sind die sinkenden Transaktions- und Kommunikationskosten. (vgl. KLAGGE 2009: 2, ASCHINGER 2001: 39, 41f)

In Zeiten der Globalisierung wurden neben Kredite auch andere kapitalmarktbezogene Finanzierungsformen wichtig, die eine enorme Ausdehnung des Handelsvolumens der Finanzmärkte hervorrief. Neben den klassischen Finanzierungsformen wie Aktien, Anleihen, Lebensversicherungen und Investmentfonds haben sogenannte Derivate an Bedeutung

gewonnen, da sie sehr flexibel und kostengünstig sind. (vgl. ASCHINGER 2001: 41, KLAGGE 2009: 5)

Die Deutsche Bundesbank erklärt den Begriff folgendermaßen: *„Als Derivate werden im allgemeinen solche Instrumente bezeichnet, deren eigener Wert aus dem Marktpreis beziehungsweise einem Index eines (oder mehrerer) originärer Basisinstrumente abgeleitet ist“* (HUFFSCHMID 2002: 52). KLAGGE (2009: 5) bezeichnet Derivate als *„Finanzprodukte, die auf die zukünftige Preisentwicklung eines Basiswertes [...] ausgerichtet sind“*. Ursprünglich wurden sie als *„Instrumente zur Absicherung gegen das Risiko von Preisänderungen des jeweiligen Basiswerts konzipiert, können aber auch für spekulative Zwecke genutzt werden“*

Derivate kommen in Form von Optionen, Zertifikate, Futures oder Swaps auf den Markt, die durch Kombination immer komplexer und unübersichtlicher werden. Sie weisen eine hohe Hebelwirkung auf, was ein erhöhtes Risiko hervorruft. Weitere Formen des Derivats sind verbriefte Kreditforderungen, welche Forderungen und Risiken bündeln und diese als Wertpapier wieder verkaufen. Durch die Verbriefung entlasten Banken ihre Bilanzen und können dann weitere Kredite vergeben. Die Eingliederung der unterschiedlichen Finanzmarktsegmente wurde durch die hohe Verbreitung und Vielfalt derivativer Instrumente unterstützt und gefördert. (vgl. ASCHINGER 2001: 41, KLAGGE 2009: 6)

Seit der Gründung von Zentral- bzw. Notenbanken sind diese meistens eingesprungen, um den Zusammenbruch des Finanzsystems zu verhindern, indem sie zusätzliches Geld in die Wirtschaft pumpen. Man rechnet immer fest damit, dass sie als Retter in der Not fungieren, obwohl man sich nicht darauf verlassen sollte, dass es stets funktionieren wird, das internationale Finanzsystem vor dem Crash schützen. Das Problem des letzten Kreditgebers ist, dass sich Akteure beim nächsten Boom weniger für das Gelingen der Geld- und Kapitalmärkte verantwortlich fühlen, wenn es jemanden gibt, von dem sie Unterstützung beim Scheitern bekommen werden. (vgl. WITTMANN 2009: 9f, KINDLEBERGER 2001: 207)

Nachdem der Begriff Krise definiert und ein kurzer historischer Abriss, mit Blick auf die heutige globalisierte Krise, gegeben wurde, geht es in einem nächsten Unterkapitel um grundlegende Muster der Krise in der Globalisierung. Die Spekulation, die ein wesentliches Charakteristikum der Krise ist, wird zu Beginn behandelt. Im Anschluss geht es im Kapitel 1.3. um den Aufbau und die Ausbreitung von Krisen.

1.3. Grundlegende Muster der globalisierten Krise: Spekulation, Aufbau, Ausbreitung

Bevor auf die Rolle der Spekulation auf den Märkten näher eingegangen wird, wird der Begriff Spekulation geklärt. Dieser wird mithilfe dem Werk „Währungs- und Finanzkrisen“ von Aschinger, einem Professor für Volkswirtschaftslehre, definiert.

„Als Spekulation wird jede durch Gewinnstreben motivierte Ausnutzung erwarteter zeitlicher Preisunterschiede eines Gutes auf einem bestimmten Markt bezeichnet“ (ASCHINGER 2001: 1f).

Im engeren Sinn beinhaltet Spekulation *„den Kauf (Verkauf) eines Gutes in der Absicht, dasselbe kurzfristig wieder mit Gewinn zu verkaufen (kaufen)“ (ASCHINGER 2001: 2).*

Spekulationen sind immer risikobehaftet, da künftige Preisveränderungen nicht kalkulierbar und absehbar sind (vgl. ASCHINGER 2001: 2).

Es wird außerdem zwischen preisstabilisierender und preisdestabilisierender Spekulation unterschieden. Die preisstabilisierende Spekulation gibt es in Zeiten, wo die Mehrheit der Spekulanten und Informationsverfälschungen fehlen. Bei dieser Form werden Güter zu niedrigen Preisen gekauft und zu höheren Preisen wieder verkauft, was den wenigen Marktteilnehmern Gewinne einbringt. Diese Art der Spekulation erhöht die Wirkungsweise der Märkte und steigert die Wohlfahrt, da Preisschwankungen verringert werden und der Handel mit Gütern begünstigt wird. (vgl. ASCHINGER 2001: 2, 7ff)

Die preisdestabilisierende Spekulation macht regulatorische Maßnahmen notwendig, da es zu einer Behinderung der Markteffizienz und in weiterer Folge zum Marktversagen kommt. Ein Grund für eine preisdestabilisierende Spekulation ist, wenn Spekulanten die Marktentwicklung falsch einschätzen und deren Preiserwartungen von den künftigen Preisen abweichen, was die Preisveränderungen noch verstärkt. Weiters kann sie durch Falschinformationen, irrationale Verhaltensweisen und Fehleinschätzungen entstehen. Mitläuferspekulanten können angelockt werden, die durch ihre fehlenden Informationen andere Spekulanten beeinflussen. Gerade in einem Markt mit hoher Anzahl an Marktteilnehmern sind die irrationalen Beweggründe nicht zu unterschätzen, welche durch massenpsychologische Verhaltensformen interpretiert werden. Spekulanten favorisieren Märkte mit großer Teilnehmeranzahl und homogenen Gütern wie die Finanzmärkte, die eine hohe Volatilität, also eine große Schwankungsbreite bei den Preisen, und niedrige Transaktionskosten haben. Durch die Globalisierung und neuen Entwicklungen auf den Finanzmärkten ist die Spekulation gestiegen. (vgl. ASCHINGER 2001: 2, 7ff)

KLAGGE (2009: 6) stellt das Risiko ausgewählter Anlageformen der Renditehöhe in der Abbildung 1 gegenüber. Generell bringen höhere Renditen auch höhere Risiken mit sich. So verbindet man mit Spareinlagen und Geldmarktprodukten relativ risikofreie Anlagen, jedoch haben sie auch niedrige Renditen. Aktien und andere Kapitalbeteiligungen bieten den Anreiz, dass das eingesetzte Kapital einen hohen Gewinn abwirft, was jedoch auch den Totalverlust bedeuten kann. Dabei bieten börsennotierte Unternehmen aufgrund der Melde- und Offenlegungspflicht ein höheres Maß an Sicherheit und Transparenz als nicht börsennotierte Unternehmen. Komplexe Derivate und strukturierte Finanzprodukte stellen laut KLAGGE (2009:6) „mehr eine Wette als eine kalkulierbare Finanzanlage dar“, da sie zwar hohe Renditen haben, aber auch große Risiken bergen.

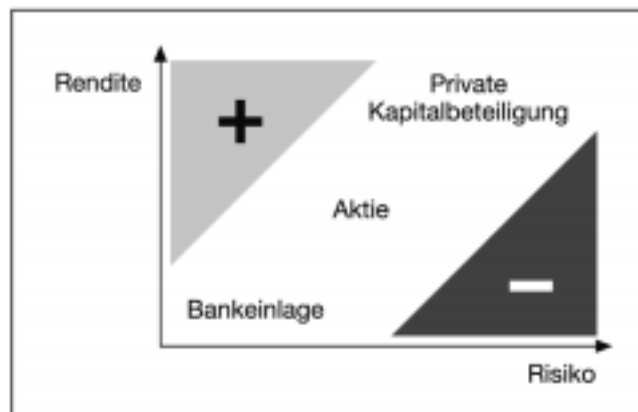


Abb. 1 : Rendite-Risiko-Profile ausgewählter Anlageformen (Quelle: KLAGGE 2009: 6)

Grundsätzlich findet man hohe Renditen und hohe Risiken dort, wo die Informationsasymmetrien zwischen Anbietern und Nachfragern sehr groß sind. Dadurch wurden Gesetze der Melde- und Offenlegungspflichten für bestimmte Bereiche verordnet, um mehr Transparenz zu schaffen und die Informationsasymmetrien zu verringern. Diese Tatsache förderte die Branche der Finanzberater und auch der Ratingagenturen, da sich immer mehr private und vor allem institutionelle Anleger auf die Bewertungen von Ratingagenturen verlassen haben. Besonders der Fall ist das bei komplexen und risikoreichen Produkten. Wird ein Produkt falsch bewertet, indem die Renditen überschätzt und die Risiken unterschätzt werden, so beginnt der Marktwert des Produktes zu steigen und es kommt zur Bildung einer Spekulationsblase. Neben Wertpapiere können auch Gold und Immobilien der Spekulation dienen. Zum Beispiel erwarten die Anleger, dass die Immobilienpreise steigen werden und infolgedessen wächst die Nachfrage nach Immobilien. Aufgrund der wachsenden Nachfrage steigen die Preise tatsächlich an. In dieser Phase kann man hohe Gewinne erzielen, da man bei

einem rechtzeitigen Kauf eine Immobilie günstig erwerben kann und diese zu einem späteren Zeitpunkt, anhand der Preissteigerung, um das Vielfache verkaufen kann. Dies bildet für viele Investoren den Anreiz in Immobilien zu investieren, was die Preise weiter steigen lässt und die Spekulationsblase zu einem Massen- und Medienphänomen macht. Die Spekulationsblase bricht zusammen, sobald bei den ersten Anlegern Zweifel über die Erwartung von weiter steigenden Preisen aufkommen und die Nachfrage zurückgeht. Die sinkende Nachfrage lässt die Preise fallen, was schnell eine sich selbst verstärkende Dynamik hervorrufen kann, da bei sinkenden Preisen die Leute schnell noch ihr Produkt weiterverkaufen wollen. Dies löst eine Kettenreaktion aus, was die Produktpreise weiter nach unten sinken lässt. Die Spekulationsblase ist geplatzt. (vgl. KLAGGE 2009: 6f)

Prinzipiell ist, wie bereits erwähnt, jede Krise in ihrer Erscheinungsform einzigartig. Unterschiede gibt es bezüglich der Dauer, Ursache, Intensität und der Auswirkungen auf die Wirtschaft. Trotz der Eigenheiten lassen sich auch Gemeinsamkeiten und Muster von Krisen erkennen. Das Minsky-Modell beschreibt den grundlegenden Aufbau von Krisen in vier Etappen, welche im Folgenden näher erläutert werden.

Bei der ersten Etappe löst ein exogenes Ereignis eine Veränderung aus, welche einen Schock für das makroökonomische System bedeutet. Dieses Ereignis könnte im Zusammenhang mit Krieg, Ernten, Erfindungen, politischen Geschehnissen und wirtschaftlichen Parametern stehen. Unabhängig von der Art des Ereignisses, können diese bei einem gewissen Größenausmaß wirtschaftliche Erwartungen und Gewinnperspektiven für einzelne Branchen ändern. (vgl. KINDLEBERGER 2001: 30, HUFFSCHMID 2002: 165)

In der zweiten Etappe lassen die neuen Profitmöglichkeiten viele neue Anleger anlocken, die einen Kursanstieg erwarten. Wegen der hohen Nachfrage und der Gier nach weiter steigenden Preisen kommt es zu einem Ansturm in den einzelnen Branchen. Wenn die Gewinne die Einbußen in anderen Branchen übertreffen, steigt die Produktion und Investition an und es kommt zu einem Boom. Die Vermögensgegenstände werden auf Kredit gekauft, da durch die permanente Preissteigerung der Kredit zurückgezahlt und auch noch ein Gewinn erzielt werden kann. In dieser Phase kommt es zu riskanten und spekulativen Finanzierungen. Am Anfang wirken die Spekulationen preisstabilisierend, was eine schnellere Abstimmung der Preise an die Gleichgewichtswerte bedeutet. Die Banken genehmigen aufgrund der guten Stimmung am

Markt riskante Kreditfinanzierungen. (vgl. ASCHINGER 2001: 13, KINDLEBERGER 2001: 31, HUFFSCHMID 2002: 165, SCHODER und PIRKLBAUER 2008: 36)

Die erhöhte Nachfrage durch die Spekulationen lässt die Preise der Vermögensgegenstände in der dritten Phase erneut steigen und neue Gewinnperspektiven kommen auf. In dieser Phase der Euphorie werden rationale Beweggründe durch irrationale und spekulative Motive ersetzt. KINDLEBERGER (2001: 32) meint in seinem Buch: *„Es gibt nichts Ärgerliches und nichts trübt das Urteilsvermögen mehr, als einen Freund reich werden zu sehen.“* Spekulanten werden durch Manipulation und Falschmeldungen angeworben, was wiederum die Preise steigen lässt. Die Übertreibung hat preisdestabilisierende Auswirkungen auf dem Markt. Schon die kleinsten Veränderungen, wie neue Informationen, können die Erwartungen der Anleger einknicken lassen. Die ersten Spekulanten verkaufen ihre Vermögenswerte und nehmen ihre Gewinne mit, da sie das Ende des Booms erwarten. Es tritt eine Verlangsamung der Kaufbewegung ein und die Preise steigen nicht mehr. (vgl. ASCHINGER 2001: 13, KINDLEBERGER 2001: 33, HUFFSCHMID 2002: 165, SCHODER und PIRKLBAUER 2008: 36)

Dieser Druck auf den Markt und die stagnierenden Preise zwingen viele Anleger in der vierten Phase ihre Vermögenswerte zu verkaufen, um die Kredite zurückzahlen zu können. Die Spekulanten erkennen die Instabilität am Markt und es kann zu Massenverkäufen kommen. In dieser Phase zählt die Liquidität, da die Preise von Geld nicht fallen können. Der Ausbruch der Krise kann von mehreren Faktoren bestimmt sein, wie zum Beispiel, einer Firmen- bzw. Bankenpleite, einer Aufdeckung eines Betruges, einer Unterschlagung, aber auch einem Kursverfall. Minsky bezeichnet diese Phase als Umschwung, welcher auch zu einer Panik führen kann. Die Ausbreitung der Panik erfolgt solange eigenständig bis laut Kindleberger einer der drei folgenden Punkte passiert. Erstens, stürzen die Kurse so tief, dass Anleger wieder in nicht-liquide Werte investieren. Zweitens, der Handel wird unterbrochen, indem der Preisverfall gestoppt wird oder die Börsen schließen. Diese Maßnahme nennt man „Unterbrecher“. Der dritte Punkt ist ein „letzter Kreditgeber“ zum Beispiel die Zentralbank, die den Markt überzeugt, dass ausreichend Geld vorhanden ist, um den Bedarf zu decken. (vgl. ASCHINGER 2001: 13, KINDLEBERGER 2001: 33, HUFFSCHMID 2002: 165, SCHODER und PIRKLBAUER 2008: 37)

Die Gültigkeit und Aktualität des Modells von Minsky für den Aufbau einer Krise wird in der Literatur viel diskutiert. Wie man bereits bei den Definitionen von Krise erkennen konnte,

handelt es sich bei Krisen um etwas schwer Beschreibbares. Dieses Modell widerspricht Autoren, die der Auffassung sind, jede Krise sei einmalig und gleicht keiner anderen. KINDLEBERGER (2001: 37) geht von individuellen Merkmalen aus, die bei jeder Krise verschieden sein werden. Sei es die Art des exogenen Schocks, das Spekulationsobjekt, die Form der Kreditausweitung oder das Ereignis, dass die Kurse fallen lässt. KINDLEBERGER (2001: 37) zitiert in diesem Bezug ein französisches Sprichwort, welches das Minsky-Modell verteidigt: *„Je mehr sich ändert, desto mehr bleibt gleich“*. Die Details multiplizieren sich, die Struktur und der Aufbau bleiben gleich. KINDLEBERGER (2001: 39) ist überzeugt, dass sich das Modell in der heutigen Zeit sicherlich auf die Devisenmärkte anwenden lässt. Diese Märkte weisen trotz starker Kontrolle durch den Staat enorme Kursschwankungen auf. Das Modell ist auch auf das Inland übertragbar, wo es zu Defiziten im Regierungshaushalt und in der Handelsbilanz kommt, was auch zu Pleiten führen kann. Für den Nationalökonom Kindleberger (2001: 39) ist dieses Modell nach wie vor gültig, da die Menschheit anscheinend nichts aus den Erfahrungen der Vergangenheit gelernt hat.

Bei den Immobilienmärkten gibt es nicht den einen Markt, sondern mehrere regional strukturierte Teilmärkte, die abhängig von der Nutzungsart der Immobilie sind. Generell werden die Einzelmärkte von lokalen, aber auch internationalen Anbietern beherrscht. Die regionale Gliederung des Immobilienmarktes entwickelt sich durch die Standortgebundenheit und die Verschiedenheit der Immobilie. Die unterschiedlich regional wirtschaftlichen Situationen haben einen Einfluss auf die Entwicklung der diversifizierten Teilmärkte. Mögliche Maßzahlen können Unternehmensansiedlungen, Einkommensentwicklung, Beschäftigten- und Arbeitslosenquoten etc. sein. Neben den Büro-, Gewerbe-, Freizeitimmobilienmarkt und anderen gibt es auch den Wohnimmobilienmarkt, der vor allem in dieser Arbeit relevant sein wird. (vgl. BRAUER 2011: 51, HOLZ 1994: 154)

Laut BRAUER (2011: 51) ist der Wohnimmobilienmarkt jener Markt, *„auf dem Angebot und Nachfrage in Form von Mietwohnungen in ungeteilten Immobilien (Mietshäuser), vermieteten und eigengenutzten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aufeinander treffen.“* Maßgebliche Faktoren, welche die Nachfrage nach Wohnraum bestimmen, sind die demographische Entwicklung, Haushaltsgröße, Haushaltsnettoeinkommen etc. Lange Zeit überstieg das Angebot die Nachfrage nach Wohnraum bis heutzutage die Ausgeglichenheit dominiert. In einigen Regionen ist bereits das Angebot größer als die Nachfrage am Immobilienmarkt. Der regionale Immobilienmarkt entwickelt sich in Europa sehr

unterschiedlich, was auf die demographische Entwicklung und die Wanderungsbewegungen zurückzuführen ist. Gerade das Arbeitsplatzangebot entscheidet über eine Ansiedlung und somit über die Nachfrage nach Wohnraum. Besonders in Zeiten von verhältnismäßig gesättigten Wohnimmobilienmärkten haben qualitative Aspekte wie Ausstattung, Lage, Funktionalität der Wohnung etc. eine größere Bedeutung. (vgl. BRAUER 2011: 51f)

Die Maßzahl der Mietpreise gibt den Gleichgewichtswert zwischen Angebot und Nachfrage an und zeigt die Attraktivität eines Standortes auf. Eine Erhöhung der Mietpreise weist auf eine größere Zentrenwirkung eines Standortes oder eine Knappheit des Angebots hin. Im Gegenteil dazu, kommt es bei einer Senkung der Preise zu einer Verringerung der Standortakzeptanz oder zu einem überdimensional steigenden Angebot. Die richtige Abschätzung ist das größte Problem des Immobilienmarktes, da er sehr intransparent ist. Bei einer erhöhten Nachfrage zieht der Markt mit höheren Preisen nach. Aufgrund der wachsenden Preise steigt die Attraktivität des Marktes auch für die Anbieter, die das Angebot daraufhin vergrößern. Durch den fehlenden Austausch von Informationen zwischen den Anbietern ist die Potenzialabschätzung sehr schwer. (vgl. HOLZ 1994: 170f)

Betrachtet man die Entwicklung der Immobilienpreise innerhalb Europas, so kam es in den letzten Jahren zu einem deutlichen Preisanstieg bei den Wohnimmobilien. Laut der Deutschen Bank belief sich der Preisanstieg in der EWU (Europäische Währungsunion) bei 5,5 % p. a. Das bedeutet, dass sich die Preise im Zeitraum von 1997-2007 verdoppelt haben, allerdings kam es zu regional sehr unterschiedlichen Entwicklungen in der Europäischen Union.

In Deutschland blieben die Preise sehr stabil bzw. sanken leicht seit Ende der 80er Jahre, während andere Länder wie Großbritannien, Irland und Spanien regelmäßig zweistellige Wachstumsraten aufwiesen. Wie bereits erwähnt, sind die wichtigsten Indikatoren für die Preisentwicklung bei Wohnimmobilien die Einkommens- und Bevölkerungsentwicklung. Es zeigt sich ein positiver Zusammenhang zwischen dem Anstieg des Einkommens und der Steigung der Wohnimmobilienpreise. Die regionalen Immobilienmärkte und die Preisdynamik werden auch noch von vielen weiteren Faktoren wie Finanzierungszinsen, Transaktionskosten, Renditeniveau von alternativen Anlageformen, Eigenheimquote etc. beeinflusst. In den letzten Jahren konnten diese Indikatoren nicht mehr alleine die Preisdynamik erklären und man geht von einer „irrationalen Übertreibung“ auf den Immobilienmärkten aus. In manchen Teilräumen könnten dies bis zu 30 % darstellen. Auch die Rolle des Zinsniveaus ist für die Wohnungsnachfrage von Bedeutung, da bei niedrigen (langfristigen) Zinsen der Besitz einer

Wohnimmobilie eher erschwinglich ist, als bei einem hohen Zinsniveau. In den vielen Ländern hat sich die Möglichkeit vom Kauf einer Wohnimmobilie verbessert, andererseits auch in vielen drastisch verschlechtert. Außerdem sind die Wohnungspreise in den meisten Ländern stärker gestiegen als die Mieten. Dies deutet wiederum auf einen kräftigen Anstieg der Mieten oder auf eine irrationale Übertreibung hin. (vgl. WALTER et. al. 2007: 2f)

Dieses erste theoretische Kapitel widmete sich einer Definition und Eingliederung von Krise. Es wurden neben verschiedenen Erklärungsansätze auch grundlegende Muster des Phänomens behandelt. In einem nächsten Kapitel soll nun die Verbindung zwischen der Krise und dem Immobilienmarkt beschrieben werden. Es wird der Frage nachgegangen, inwieweit der Immobilienmarkt mit der Krise zusammenhängt. Dabei werden Entwicklungstrends und Veränderungen des Immobilienmarktes herangezogen.

2. Der Zusammenhang zwischen Krise und Immobilienmarkt

Dieses Kapitel der Diplomarbeit stellt den Zusammenhang zwischen dem Phänomen Krise und dem Immobilienmarkt her. Dabei werden die Charakteristik von Immobilien und der Immobilienwirtschaft sowie die Entwicklungstrends behandelt. Außerdem geht es neben dem zentralen Risikofeld auch um die Zyklizität am Immobilienmarkt.

2.1. Die Besonderheiten des Immobilienmarktes

Die Immobilienwirtschaft ist aus der Betriebswirtschaftslehre entstanden und noch eine vergleichsweise junge Disziplin. Dabei beinhaltet die Immobilienwirtschaft alle wirtschaftlichen Funktionen bei der das Wirtschaftsgut Immobilie im Mittelpunkt steht (vgl. BRAUER 2011: 9)

Um die Immobilienwirtschaft von anderen Disziplinen abgrenzen zu können, werden in einem nächsten Schritt die wesentlichen Charakteristika von dem Wirtschaftsgut Immobilie vorgestellt.

- Standortgebundenheit: Ein wichtiges Charakteristikum, welches die Immobilie von anderen Wirtschaftsgütern unterscheidet, ist die Standortgebundenheit. Das bedeutet, dass Immobilien immobil und somit an den Boden gebunden sind. Dieses Charakteristikum bedingt die Abhängigkeit der Vermarktung (dauerhafte Nutzung) von der lokalen Arbeitsmarkt- und Wirtschaftssituation, den Infrastrukturen sowie den ökologischen Einflussfaktoren. Die Standortgebundenheit erfordert eine Vielzahl an Teilmärkten, was die Einmaligkeit von Immobilienmärkten als weiteres Charakteristikum aufzeigt. (vgl. BRAUER 2011: 10)
- Einmaligkeit: Jede Immobilie die sich am Markt befindet, gleicht keiner anderen Immobilie. Das heißt, dass selbst Immobilien mit gleichem Grundriss nicht völlig identisch sind. Diese Einmaligkeit ergibt sich aus der Standortgebundenheit von Immobilien, denn selbst Immobilien im selben Ort und in der gleichen Straße haben verschiedene Charakteristika (zum Beispiel: Belichtung, Beschallung etc.) und sind

somit ein Unikat. Aus der Einmaligkeit einer Immobilie resultiert auch die Heterogenität (vgl. BRAUER 2011: 10)

- Heterogenität: Die Heterogenität, oder Ungleichartigkeit von Immobilien, kann größer oder kleiner sein. Wenn vergleichsweise 60 m² und 70 m² große Wohnimmobilien in unterschiedlichen Bezirken einer Stadt miteinander konkurrieren, ist die Heterogenität größer. Es befinden sich zwar alle Wohnungen auf dem Teilmarkt Wohnimmobilie, dennoch müssen diese je nach Lage und Ausstattung den Ansprüchen der Kundschaften gerecht werden. Anders ist die Heterogenität bei zwei gleich großen Wohnungen in einem Haus in unterschiedlichen Etagen. In diesem Fall ist eine Substituierbarkeit gegeben und daher tendiert die Heterogenität gegen Null, was eine sehr kleine Ungleichartigkeit besagt. (vgl. BRAUER 2011: 11)
- Lange Produktionsdauer: Ein weiteres Charakteristikum ist die lange Produktionsdauer von Immobilien, die sich neben der Bauphase auch auf die Planungs- und Genehmigungsverfahren bezieht. Der Zeitraum zwischen der Investitionsentscheidung und der Fertigstellung beträgt je nach Größenordnung zwischen 2 und 5 Jahren. Aufgrund der langen Produktionsdauer kommt es zu einer geringen Angebotselastizität. Das bedeutet, dass nur mit großer Zeitverzögerung auf die Nachfrage eingegangen werden kann. Verändert sich in der Produktionszeit die Nachfrage, so muss mit Preisabschlägen ein größeres Fiasko verhindert werden. Daher verursacht diese Eigenschaft große Unsicherheiten bei Investoren. (vgl. BRAUER 2011: 11f)
- Hohe Kapitalbindung: Entscheidet man sich für eine Immobilieninvestition geht immer eine Entscheidung für eine hohe Kapitalbindung mit einher. Die Dauerhaftigkeit dieser Kapitalbindung richtet sich nach dem Zeitraum des Immobilieneigentums. So ist bei einem Zwischeninvestor, der in die Immobilie für den Zweck des Verkaufs investiert, die Kapitalbindung relativ kurz. Trotzdem trägt er das Risiko, dass sich die Verkaufspreise in dieser Zeit verändern. Hingegen ist die Kapitalbindung beim Investor, der die Immobilie dauerhaft nutzt, relativ lang. Auch der Endinvestor trägt das Risiko von veränderten Preisen, was den langfristigen Stellenwerts der Immobilie beeinflusst. (vgl. BRAUER 2011: 12)

- Dauerhaftigkeit/Langlebigkeit: Im Unterschied zu anderen Wirtschaftsgütern weisen Immobilien eine hohe Langlebigkeit aus. Gemeint ist mit dieser Dauerhaftigkeit, dass Immobilien während ihrer Lebensdauer oft mehrmals verkauft und gekauft werden. Das bedeutet, dass der Immobilienbestand auch mit Neubauten konkurriert. (vgl. BRAUER 2011: 12)
- Hohe Übertragungskosten: Ein Charakteristikum von Immobilien sind auch die hohen Übertragungskosten, die bei der Übertragung des Eigentums an Immobilien sowie bei der Übertragung der Nutzung von Immobilien anfallen. Bei ersterem entstehen sogenannte Erwerbsnebenkosten, welche zum Beispiel Grunderwerbssteuer, Notar- und Amtsgerichtsgebühren und Maklercourtage sind. Bei der Nutzungsübertragung ergeben sich Umzugskosten wie Aufwendungen für Adressenumschreibungen. Wichtig sind Übertragungskosten, wenn die Immobilieninvestition als Geldanlage gesehen wird, denn die Beeinflussung auf die Rendite dieser Anlage ist umso größer, je kürzer die Immobilie im Bestand bleibt. So setzen schon die Übertragungskosten eine lange Langlebigkeit von Immobilien voraus. (vgl. BRAUER 2011: 13)

Neben den Immobilien hat auch die Immobilienwirtschaft bestimmte Merkmale, die im Folgenden aufgelistet werden:

- Die angebotenen Güter sind durch ihre Heterogenität gekennzeichnet. Daraus ergeben sich Präferenzen für ein bestimmtes Angebot oder für einen gewissen Anbieter.
- Aufgrund der langen Produktionsdauer von Immobilien ist eine geringe Angebotselastizität gegenüber Veränderungen der Nachfrage gegeben.
- Da die Vermarktung von Immobilien aufgrund der verschiedenen ökonomischen regionalen Situationen sehr unterschiedlich ist, ist der Markt von einer Intransparenz geprägt.
- Die Anzahl der Akteure auf den Teilmärkten in Form von Anbietern und Nachfragern ist begrenzt. (vgl. BRAUER 2011: 13)

Aus diesen Merkmalen ergibt sich, dass der Immobilienmarkt ein stark unvollkommener Markt ist, der aus der besonderen Charakteristik von Immobilien resultiert. Ein Markt mit vollständiger Konkurrenz würde sich durch die Homogenität, die absolute Angebotselastizität, eine vollständige Markttransparenz sowie eine unendliche Anzahl an Marktakteuren auszeichnen. Wichtig zu betonen ist, dass es nicht den Immobilienmarkt gibt, sondern es

bestehen mehrere Teilmärkte nebeneinander, die verschieden strukturiert werden können. Die unterschiedlichen Teilmärkte ergeben sich vorwiegend aus den Charaktermerkmalen Standortgebundenheit und Heterogenität. Regionale Teilmärkte resultieren aus der Standortgebundenheit, die aufgrund der Heterogenität der Immobilie und den verschiedenen Nutzungs- und Vertragsarten eine weitere Vielzahl an Teilmärkten hervorrufen. (vgl. BRAUER 2011: 13f)

Nach einer Charakteristik des Wirtschaftsguts Immobilie und der Immobilienwirtschaft werden im Folgenden die Entwicklungstrends in der Immobilienwirtschaft näher behandelt.

Die Abbildung 2 zeigt die Veränderungen des Stellenwertes der Immobilie, die anschließend beschrieben werden.

Stellenwert der Immobilie		
Vergangenheit	Gegenwart	Zukunft
○ Wertstabile Geldanlage	○ Individuelles Wirtschaftsgut	○ Kurzlebigeres Wirtschaftsgut
○ Stille Reserve in der Bilanz	○ Assetklasse in Konkurrenz zu anderen Vermögenswerten	○ Steigende Bedeutung von Nachhaltigkeitskriterien
○ Unzweifelhafte Kreditsicherheit	○ Kreditsicherheit	

Abb. 2 : Entwicklung des Stellenwertes der Immobilie (Quelle: BRAUER 2011: 45)

Die Wertstabilität und -steigerung der Immobilien in der Vergangenheit waren auf einer anhaltenden Knappheit gestützt. In der Regel beherrschte auf den Großteil der Immobilienmärkte die Nachfrage gegenüber dem Angebot. Aufgrund der demographischen und wirtschaftlichen Prozesse wuchs die Nachfrage nach mehr Wohnfläche. Bei einem entsprechenden Wirtschaftswachstum steigt neben der Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt auch jene am Gewerbeimmobilienmarkt. Die dadurch verursachte Wertsteigerung machte Immobilien zur optimalen Kreditsicherheit. Außerdem konnten mit Immobilien in der Bilanz stille Reserven gebildet werden, wobei die tatsächliche Wertentwicklung keine Berücksichtigung fand. (vgl. BRAUER 2011: 45)

In der Gegenwart entwickelten sich Immobilien aufgrund von Globalisierungsprozesse und einem zunehmendem Kosten- und Intensivierungsdruck zu einem Wirtschaftsgut. Die Immobilie ist aufgrund ihrer Langlebigkeit immer noch eine wichtige Kreditsicherheit, jedoch ging die dauerhafte Wertsteigerung verloren. Diese Entwicklung richtet sich nach dem konkreten Standort und der jeweiligen Nutzungsart der Immobilie. Bei eher gesättigten Immobilienteilmärkten müssen nutzerspezifische Anpassungen durchgeführt werden. Das bedeutet, je größer die Auswahl, desto unterschiedlicher die Anforderungen der Marktteilnehmer. Folglich müssen in kurzem Zeitraum Anpassungen wie Umbauten oder Modernisierungen vorgenommen werden, um steigende und nachhaltige Gewinne aus den Immobilien ziehen zu können. Zusätzlich konkurriert die Immobilie mit anderen Geld- und Kapitalanlageformen. Für die Realisierung von Immobilienprojekte steigt die Bedeutung von Kooperationen zwischen privatwirtschaftlichen und öffentlichen Einrichtungen. (vgl. BRAUER 2011: 46)

Der heutige Entwicklungstrend wird sich auch in Zukunft fortsetzen und von anderen Tendenzen beeinflusst werden. Einer dieser Entwicklungstrends ist die Anforderung der Nachhaltigkeit an die Immobilie. Das bedeutet, dass die Bedürfnisse der heutigen Zeit so befriedigt werden sollen, dass zukünftige Generationen ebenfalls ihren eigenen Bedarf decken können. Diese Nachhaltigkeitsanforderungen können sehr vielfältig sein. Sei es die Nutzung von erneuerbaren Energien, die Anpassungsfähigkeit der Immobilie an wechselnde Nutzeranforderungen, die Verbindung der Lebensbereiche Wohnen, Arbeiten und Freizeit oder die Immobilie als Ausdruck des gesellschaftlichen Entwicklungsstandes. Die kurzfristig ausgerichtete Ökonomie in hoch entwickelten Gesellschaften auf der einen Seite und das langlebige Wirtschaftsgut Immobilie auf der anderen Seite schafft einen Widerspruch, der in der Zukunft mit entsprechenden Immobilienangeboten gelöst werden muss. (vgl. BRAUER 2011: 45ff)

2.2. Die Verschränkung von Immobilien- und Finanzmarkt im Zuge der Globalisierung

Die Veränderungen am Immobilienmarkt sind ein relativ junges Phänomen, welche durch die Globalisierung verursacht wurden. Vor der Globalisierung gab es Kontrollen und Besteuerungen von nationalen und internationalen Immobilieninvestitionen. Außerdem waren Flächenwidmungen, Bauordnungen, Bestimmungen des Denkmalschutzes usw. regional reguliert. Dies trug dazu bei, dass bis in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts kaum

grenzüberschreitende Immobilientransaktionen getätigt wurden und der Aktionsradius räumlich sehr beschränkt war. Die Gründe für die regional beschränkten Märkte waren die Wichtigkeit von lokalem Wissen und die Nähe zu wirtschaftlichen Entscheidungsträgern. Diesen begrenzten Immobilienmärkten mangelte es jedoch an Transparenz und Vergleichbarkeit. (vgl. HEEG 2009a: 125ff, DÖRRY und HEEG 2009a: 173f)

Durch die Globalisierung veränderte sich der Finanzmarkt, was auch zu einem Wandel in der Immobilienwirtschaft führte. Es kam zu einem Anstieg der Nachfrage nach Büroimmobilien, was durch die Tertiärisierung und den Strukturwandel erklärt werden kann. Außerdem spezialisierte sich das Dienstleistungsangebot, wodurch neue Märkte und Anlagemöglichkeiten geschaffen wurden. Wichtig war dabei die Reorganisation von Unternehmen, geknüpft an Prozesse der Auslagerung und einer erhöhten Nachfrage nach Dienstleistungen. Dies bedeutete einen Rückzug der Industriebetriebe aus den zentralen Orten, welche von Dienstleistungsunternehmen eingenommen wurden. (vgl. HEEG 2009b: 131)

Der Finanzmarkt spielt mittlerweile bei den Immobilien eine große Rolle, da Projekte großteils durch ihn finanziert werden. Bei Finanzierungen geht es dabei nicht mehr um das nationale Zinsniveau, sondern um die Rendite, die bei einer Anlage im globalen Finanzmarkt im Vergleich erreicht werden kann. Dies favorisiert eine Internationalisierung der Immobilienwirtschaft. Immobilien verwandelten sich zu handelbaren Anlageprodukten, in die global und grenzüberschreitend investiert wurde. Neben den Veränderungen am Immobilienmarkt kam es auch zu einem Wandel auf dem Finanzmarkt, wodurch die Immobilienfinanzierung stark beeinflusst wurde und es zu stärker integrierten Immobilienmärkten kam. Zu Finanzmarktänderungen kam es in den 1970er Jahren mit dem Ende des Bretton-Woods Systems der festen Wechselkurse. Das führte zu einer Deregulierung und einer Öffnung der Märkte. Der Finanzmarkt wurde zu einem wichtigen Träger wirtschaftlicher Erneuerungen. Erstens wurden neben der klassischen Bankenfinanzierung auch noch andere Finanzierungsformen wichtig, wie zum Beispiel, der Wertpapierhandel oder die Fondfinanzierung, welche die Finanzmärkte risikoreicher und globalisierter machten. (vgl. HEEG 2009a: 125ff, DÖRRY und HEEG 2009a: 173f)

Laut HEEG (2009a: 128) haben „*Fonds die Funktion, anlagesuchendes Kapital zu sammeln und einer renditeträchtigen Investition zuzuführen*“. Durch die neu geschaffenen Finanzprodukte werden Risiken, Rendite und Zahlungsausfälle gebündelt und von der Bank auf viele

Marktakteure übertragen. Die Teilnehmer, die in einen Immobilienfond investieren, reichen von Investment- und Pensionsfonds, Versicherungen bis zu Vermögensverwaltungen. (vgl. HEEG 2009a: 128, DÖRRY und HEEG 2009a: 174)

Früher war die Problematik der Immobilienfinanzierung die beträchtliche Kapitalintensität. Große Summen wurden langfristig in Immobilienprojekte gebunden, obwohl die Ertragsfähigkeit schwer vorhersehbar war. Die Immobilien wurden vorwiegend durch Kredite finanziert, bei denen das Risiko beim Eigentümer und bei der Bank lag. Die Veränderungen am Finanzmarkt änderten das und Immobilien wurden zu attraktiven handelbaren Anlageformen, da die verschiedenen Finanzierungsprodukte heute mit unterschiedlichen Risiko-, Gewinn- und Rückgabeoptionen ausgestattet sind. Die Möglichkeit des Rückgaberechts verstärkt das Interesse anzulegen, da man bei Zinsänderungen in andere Anlagebereiche investieren kann. Die neuen Kredit- und Finanzierungsformen verbinden die Aktivitäten auf den Immobilien- und Finanzmärkten. (vgl. HEEG 2009a: 128, DÖRRY und HEEG 2009a: 173, 175)

Ein weiterer Punkt liegt in der Präzisierung der Arbeitsweise zur Beurteilung von Finanzprodukten, um höhere Transparenz zu erzielen. Immobilien sind durch die verschiedensten Finanzierungsformen wie Anleihen, Aktien, Verbriefungen etc. zu kurzfristig handelbaren und teilbaren Vermögenswerten geworden. Sie werden als Renditeobjekt angesehen, da sie kein langfristiges Kapital mehr binden. Heutzutage sind die Finanzflüsse in Immobilien von Erwartungen auf zukünftige Erträge aus Immobilien gesteuert. Die Zusammenführung von Finanz- und Immobilienmärkten verschiebt das Risikoverhalten wichtiger Marktteilnehmer und es kommt zu höheren Schwankungen auf dem Immobilienmarkt. (vgl. DÖRRY und HEEG 2009a: 174, HEEG 2009a: 130)

2.3. Zentrales Risikofeld: Entkoppelung von Angebot und Nachfrage

Die Veränderungen am Immobilien- und Finanzmarkt hatten auch Auswirkungen auf den lokalen Markt. Die große Menge an Finanzierungsmöglichkeiten führte insbesondere in attraktiven Immobilienmärkten zu einer Entkoppelung von Angebot und Nachfrage auf dem lokalen Markt. Dabei gibt es zwei Mechanismen, die in Kraft treten. Erstens sind die Marktbedingungen und Zeithorizonte bei Finanzmarkt- und Immobilienzyklen verschieden. Der Immobilienzyklus wird vor allem von Nachfrage und Leerstand bestimmt, während der Finanzmarkt von Liquiditätsbedingungen beeinflusst wird. Ein Immobilienboom kann zu einer

Entkoppelung der Nachfrage von der Kapitalverfügbarkeit führen. Da bei günstigen Renditeentwicklungen der Eindruck entsteht, dass Immobilien eine sichere Geldanlage darstellen, wird investiert, obwohl Schätzungen eine unsichere Grundlage für Entscheidungen sind. Das Kapital wird ohne Probleme zur Verfügung gestellt, wobei Sicherheiten vernachlässigt werden. Dadurch werden komplexe Bauprojekte realisiert, während gleichzeitig der Leerstand steigt. Die Integration der Finanz- und Immobilienwirtschaft führt zur Entkoppelung von Angebot und Nachfrage. Weiters verstärken sich die Schwankungen der Immobilienkrise und des –booms. Ein weiterer Punkt für die Gefahr der Entkoppelung der Nachfrage sind die langen Zeiträume, die eine Immobilie zur Realisierung braucht. In einer Hochphase, wo Kapital zur Verfügung steht, wird in Immobilienprojekte investiert, welche normalerweise in der Abschwungphase fertiggestellt werden. Das Problem hierbei ist, dass man den Beginn der Abschwungphase schwer voraussagen kann. (vgl. HEEG 2009a: 131f, DÖRRY und HEEG 2009b: 31)

Eine allgemeine Regel lautet, dass Grenzkosten gleich dem Grenzertrag sein sollen. Diese Kalkulation ist aber in der Immobilienwirtschaft sehr unsicher, da sie auf Vorhersagen basiert. Der Preis bzw. der Gewinn einer Immobilie hängt von der Anzahl der Akteure, der wirtschaftlichen Dynamik und den Wertschätzungen ab, die auf den Erwartungen beruhen. Die Erzeugung von einem Überangebot, gerade in Hochphasen, wird durch die Integration von Immobilien- und Finanzmarkt intensiviert. Die Grundvoraussetzung für eine Verstärkung des spekulativen Immobilienbooms und der –krise, ist die Verschiebung des Risikos von den Kapitalnehmern auf die Kapitalgeber. Zur Schwierigkeit kann es bei negativen Entwicklungen auf dem Aktienmarkt und bei Anleihen kommen. Diese Entwicklung kann mit sinkenden Mietsteigerungsmöglichkeiten und einer Steigerung des Leerstands zusammenhängen. Das wiederum kann die Volatilität auf den Immobilienmärkten erhöhen. Die Globalisierung, die eine Deregulierung, eine steigende Nachfrage nach Büroimmobilien durch die Tertiärisierung und die Verwendung von Informations- und Kommunikationstechnologien zur Folge hatte, veränderte grundlegend den Immobilienmarkt. (vgl. HEEG 2009a: 123, 132f)

Aufgrund der globalen Investition in Immobilien ist es wichtig, Märkte miteinander zu vergleichen, da die Richtlinien bezüglich Qualität und Vertrauenswürdigkeit in den Ländern unterschiedlich geregelt sind. Durch die Globalisierung steigt auch die Mobilität von Informationen. Globale Netzwerke, welche die Informationen generieren und diese vergleichbar machen, aber auch Organisationen, die Standards in der Immobilienwirtschaft

vertreten, sind von Entscheidungen abhängig. Das begünstigt wiederum die räumliche Konzentration, was zu einer Verstärkung der städtischen Immobilienzyklen aufgrund einer erhöhten Kanalisation führen kann. Diese Entwicklung zeigt eine höhere Volatilität von städtischen Immobilienmärkten, insbesondere von Finanzzentren auf. (vgl. DÖRRY und HEEG 2009a: 173)

2.4. Das Problem der Zyklizität

Da es sich bei Immobilien um langfristige Investitionsobjekte handelt, ist es notwendig bei Entscheidungen auch die Konjunkturentwicklungen, insbesondere die Immobilienmarktzyklen einzubeziehen. WEINSTOCK und SCIBBE (2010: 26) unterscheiden zwischen endogenen und exogenen Einflussfaktoren der zyklischen Entwicklung bei Immobilienmärkten. Die exogenen Faktoren beziehen sich auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, wohingegen die endogenen auf die Aktivitäten der Akteure zurückzuführen sind. Zu den exogenen Einflussfaktoren gehört die Konjunkturentwicklung, woran sich die Nachfrage richtet. In Zeiten des wirtschaftlichen Aufschwungs, steigt der Bedarf an Immobilien, während in den Abschwungphasen die Nachfrage sinkt. Die Veränderungen des Bedarfs an Immobilien geschehen mit einer zeitlichen Verschiebung, die auf das zeitverzögerte Reagieren des Arbeitsmarktes hergeleitet werden kann. Neben der Konjunkturentwicklung sind für die Nachfrage auch die Entwicklungen am Immobilien-Investmentmarkt und am Kapitalmarkt ausschlaggebend. Auch das Zinsniveau hat für die Entwicklung am Investmentmarkt eine wichtige Bedeutung. Wenn die Zinsen im Vergleich zu Mietgewinnen niedrig sind, ist der Anreiz zu investieren hoch. Generell sind bei steigenden Mietpreisen die Akteure interessiert daran Immobilien zu erwerben, da die Erwartung auf Wertzuwächse bei Immobilien gefördert wird. (vgl. WEINSTOCK und SCIBBE 2010: 26)

Die endogenen Faktoren, die ebenfalls für die zyklischen Schwankungen verantwortlich sind, entsprechen dem Agieren der Akteure am Immobilienmarkt. Laut WEINSTOCK und SCIBBE (2010: 26) lassen sich zwischen der unternehmerischen Entscheidung zur Produktion neuer Immobilienflächen und dem Zeitpunkt, an dem sie vermarktet werden können, drei sogenannte „Time-Lags“ beobachten. Das „Preismechanismus-Lag“ bezeichnet die Zeit, die vom Eintritt einer Veränderung der Nachfrage, bis zum Zeitpunkt vergeht, an dem die Folgen auf das Preisniveau wahrnehmbar sind. Wenn die veränderte Situation am Markt sichtbar wird, kommt es zu einer Zeitverzögerung bis mit entsprechenden Handlungen auf die Veränderung reagiert

wird. Dieser Verzug wird „Entscheider-Lag“ genannt und wird durch interne Abläufe verursacht. Das „Konstruktions-Lag“ beschreibt das Ereignis, dass das Angebot an neu errichteten Flächen schon technisch bedingt zeitverzögert auf Veränderungen der Nachfrage reagieren kann. Schließlich müssen neue Gebäude erst geplant und errichtet werden. (vgl. WEINSTOCK und SCIBBE 2010: 26)

Marktakeure handeln oftmals prozyklisch, also den bestehenden Konjunkturzyklen entsprechend, weil sie sich selbst und ihr Produkt überschätzen. Grund für dieses Verhalten ist die Verleitung von Marktteilnehmern, die dem Marktführer folgen, welche innerhalb eines Zyklus als erste in Immobilien investierten und damit hohe Gewinne erreichen konnten. Die Akteure waren überzeugt, dass sie die Erfolge der Marktführer übertreffen könnten. Ein weiterer Grund ist der Fakt, dass Marktteilnehmer ihre eigenen Möglichkeiten und Fähigkeiten zu hoch einschätzen. Sie glauben, dass sie als einzige noch erfolgreich sein können, wenn bereits alle anderen scheitern und eine Verschlechterung am Markt bereits sichtbar ist. Wichtige Faktoren dürften hier die Faszination für das eigene Produkt oder die Möglichkeit der Selbstverwirklichung sein. Dieses Phänomen des prozyklischen Handels verstärkt die bereits vorhandenen Schwankungen. Eine Identifikation der Marktzyklen ist für die Investoren wichtig, um eventuell Finanzkrisen vorzeitig erkennen zu können. Wichtige Indikatoren sind vor allem Variablen wie Mieten, Renditen, Preis, Leerstand, aber auch die Differenz zwischen den Nettoanfangsrenditen und dem risikofreien Zins. Daraus lassen sich Phasen des Marktzyklus feststellen, woraus Investitionsentscheidungen abgeleitet werden können. Wenn die Differenz der Rendite sehr gering ist, also gegen null oder sogar negativ, dann kann man damit rechnen, dass sich eine Spekulationsblase gebildet hat. (vgl. WEINSTOCK und SCIBBE 2010: 26f)

Laut WEINSTOCK und SCIBBE (2010: 27) sollten Entscheidungen über Transaktionen, die Gestaltung der Laufzeiten von Verträgen und Ähnliches an die Immobilienmarktzyklen angepasst und gleichzeitig auch die relevanten Marktzyklen für Investmentalternativen berücksichtigt werden. Das könnte eine Stabilisierung am Markt bedeuten, da das kurzfristige prozyklische Handeln, durch eine langfristige an Zyklen orientierte Strategie, ersetzt wird.

Analysen von Immobilienkrisen in der Vergangenheit zeigen, dass diese Krisen enorme konjunkturelle Einbrüche verzeichnet haben, mehr noch als zum Beispiel Krisen am Wertpapiermarkt. Der IWF fand heraus, dass zwei Jahre nach Beginn einer Krise am

Immobilienmarkt das BIP im Durchschnitt um 8 Prozent unter dem zu erwarteten Niveau lag. Die Beobachtung der Konjunkturzyklen ist in der Immobilienwirtschaft notwendig, da die Volatilität, also der Schwankungsbereich, der Zyklen, wesentlich höher ist als an Wertpapiermärkten. Zur Diagnose von Immobilienkrisen haben sich zwei Ansätze durchgesetzt. Erstens werden Hoch- bzw. Tiefpunkte der Preisentwicklung definiert, wobei ein festgelegter Prozentsatz der Preisänderung als Boom oder Krise bestimmt wird. In Studien wurden dabei die realen Hauspreise, gemessen am Verbraucherpreisindex, herangezogen. Die zweite Methode zur Diagnose einer Krise ist die Definition von spürbaren Abweichungen des langfristigen Trends der Preisentwicklung. In Bewertungen von vergangenen Krisen kam heraus, dass diese normalerweise mit einer enormen und lang anhaltenden Abschwächung der gesamten Wirtschaft korrelieren. So reduzierte sich das BIP im Durchschnitt bereits bei Ausbruch der Krise, erlangte im fünften Quartal seinen Tiefpunkt und konnte sich erst wieder vier Jahre später auf seinem alten Niveau konsolidieren. (vgl. JANNSEN 2008: 4ff)

Wichtig bei Immobilieninvestitionen ist die Streuung von Risiken. Mit dem Kauf internationaler Immobilien werden die Differenzen in den Immobilienzyklen genutzt, um die Rendite des Gesamtportfolios zu verfestigen. Wenn aber Zyklen bereits sehr gleichmäßig verlaufen, dann fällt ein wichtiges Motiv für die Auslandsinvestition weg. Durch die Globalisierung kam es zu einer zunehmenden Synchronisierung der Konjunkturzyklen. Diese weitgehende Parallelität ist bereits beim Büroimmobilienmarkt der Fall, hingegen ist im Wohnimmobilienmarkt noch Potenzial der Differenzierung vorhanden. Zusätzlich ist bei Investitionen im Ausland mit Zusatzkosten zu rechnen, da bereits im Vorfeld wichtige nationale Informationen eingeholt werden müssen. Mit der Einführung der Währungsunion in der Europäischen Union herrschen auch weitgehend gleiche nominale Zentralbankzinsen. Entscheidend für die Immobilienpreise sind die Entwicklung der Konjunktur und der Zinsen. (vgl. POMOGAJKO und VOIGTLÄNDER 2011: 35f)

2.5. Welche Rolle spielt der Immobilienmarkt für die Krisendynamik?

In den 1990er Jahren erhöhte sich die Möglichkeit von Krisen erheblich. Die Finanzwirtschaft vernachlässigte ihre klassischen Aufgaben, nämlich die Bereitstellung von genügend Kapital. Man widmete sich den großen Vermögenspartnern, welche auch global tätig waren. Die reinen Finanzgeschäfte gewannen an Bedeutung, die mit hohen Krediten finanziert wurden. Die

großen Banken verwandelten sich zu Hedge Fonds, die in unsichere risikoreiche Finanzgeschäfte investierten. (vgl. WITTMANN 2009: 45)

Seit Anfang der 1990er Jahre sind die Preise für Immobilien stetig gestiegen und immer mehr Geld wurde in Immobilien investiert, da dort die Preisdynamik gute Gewinne versprach. Die ständig steigenden Immobilienpreise, das reichliche Geldkapitalangebot und die niedrigen Zinssätze haben bei vielen Bürgern die Erwartung gefördert, dass dieser Aufwärtstrend anhält und sie sich an dieser Entwicklung beteiligen sollten. Diese Erwartungen lösten ein Herdenverhalten aus, da viele an eine positive Entwicklung glaubten und dadurch Geld verdienen wollten. Die vielen Marktteilnehmer kauften Immobilien in der Hoffnung, diese zu einem späteren Zeitpunkt mit Gewinn wieder verkaufen zu können. Das Erscheinen stetig neuer Käufer führte dazu, dass die Preise wirklich stiegen. Bei kontinuierlich steigenden Immobilienpreisen, steigen die Zweitbesitzer aber auch private Haushalte mit schwächerem Einkommen in den Kauf von Immobilien ein. Diese Konsumenten nehmen Hypotheken auf, um entweder die Immobilie zu finanzieren, oder aber um sich den anderen Konsum leisten zu können. Viele Akteure haben somit einen langfristigen Kredit laufen, der wegen den variablen Hypothekenzinsen über weitere kurzfristige Kredite refinanziert werden soll. Diese Darlehen von einkommensschwachen Marktteilnehmern sind alleine durch die Erwartung auf weiterhin ansteigende Immobilienpreise garantiert. Faktoren wie die Fähigkeit von Zinsrückzahlungen oder Amortisationsleistungen werden ignoriert, da durch die Wertsteigerung von den Immobilien gleichsam unbegrenzt Geld zu günstigen Konditionen verfügbar ist. Die Banken fördern die Verschuldung der privaten Konsumenten, aufgrund von veränderten Verbriefungsmöglichkeiten und dem globalen Handel mit Schuldpapieren. Dies schaukelt sich so lange auf, bis die Häuserpreise fallen und die Zinsen wieder steigen, was dazu führt, dass Kunden ihre Hypotheken nicht mehr zurückzahlen können. – Die Vermögensblase platzt. (vgl. BISCHOFF 2008: 29ff)

Die Senkung der überhöhten Immobilienpreise hat die Überschuldung der Haushalte aufgedeckt. Zuerst können die einkommensschwächeren Konsumenten die Raten nicht mehr tilgen. Die ansteigende Anzahl von Zwangsversteigerungen lässt die Immobilienpreise weiter fallen. Außerdem drücken Zwangsversteigerungen den Gesamtmarkt, was die Kurzfristzinsen steigen lässt und die Refinanzierung der langfristigen Hypotheken unmöglich macht. Mittlerweile hat sich der Preisverfall auf alle Bereiche der Immobilienwirtschaft ausgeweitet.

Auch die Verbriefungen anderer Konsumenten müssen nach unten korrigiert werden. (vgl. BISCHOFF 2008: 18)

BISCHOFF (2009: 19) fasst den Kern einer Immobilienkrise folgendermaßen zusammen:

„In einer Konstellation von reichlichem Kreditangebot (und damit niedrigen Zinsen) und ständig steigenden Immobilienpreisen (verursacht durch das Bevölkerungswachstum, stabile Haushaltseinkommen und politische Anreizsysteme) streben auch private Haushalte nach der Anschaffung von Immobilien, deren laufendes Einkommen allerdings den Erwerb nur unter Ausnahmsbedingungen legitimierte. Diese Immobilienfinanzierung brach bei steigendem Zinsniveau zusammen, da die Schuldner mit den variablen Zinssätzen überfordert waren. Dies wurde durch die einsetzende Abwärtsbewegung bei den Immobilienpreisen verstärkt.“

Die Abwärtsspirale betrifft neben den Immobiliensektor auch noch andere Bereiche.

Neben der Abnahme im Immobiliensektor wurden die Bauwirtschaft und der Finanzmarkt stark getroffen. Die Krise führte zu niedrigerem Wachstum und weniger Beschäftigung, was der Ökonom Paul Krugman mit drei Punkten begründet: *„Erstens: Es wird praktisch nichts mehr gebaut, und darunter leidet die Bauwirtschaft. Zweitens: Es ist in den USA üblich, dass die Menschen Hypotheken auf ihre Häuser aufnehmen, um sich andere Dinge zu kaufen. Dass passiert nun weniger, deshalb lässt der Konsum nach. Viele Leute haben jetzt Schulden, die den Wert ihrer Häuser übersteigen. Drittens: Für die Versicherungsinstitute ist das ein schwerer Schlag, weil es sehr, sehr viele Leute geben wird, die ihre Kredite nicht mehr bedienen können, was die Kreditversicherer trifft. Das führt zu einer schwierigen Lage an den Kapitalmärkten“* (BISCHOFF 2009: 9). Aus der Hypotheken- und Immobilienkrise ist eine globale Finanzkrise geworden.

In der Abbildung 3 werden die Entwicklungen der Wohnimmobilienpreise der verschiedenen Länder im Verhältnis zu Mietpreise bzw. zum Einkommen dargestellt. Die horizontale Achse zeigt die dreijährige Zuwachsrate bei den Wohnimmobilienpreisen. Die Grafik lässt die sehr großen Unterschiede bei der Preisentwicklung zwischen den verschiedenen Ländern erkennen, die von Rückgängen um mehr als ein Viertel bis Steigerungen von über einem Drittel aufweisen. Länder mit sehr hohen Zuwachsraten sind zum Beispiel Estland mit fast 40 % oder Malaysia mit einer Zuwachsrate von 25 % bei den Wohnimmobilienpreisen. Anders ist die Entwicklung in Ländern wie Spanien, Niederlande, Ungarn oder Irland, die zwischen 15 und mehr als 20 % Rückgang zu verzeichnen haben. Die vertikale Achse im oberen Feld zeigt das

Verhältnis von Immobilienpreisen und Miete, aufgrund seines langfristigen Durchschnitts. So zeigt ein Wert von 110, dass das Verhältnis 10 % über dem langfristigen Durchschnitt liegt. Hier ist der Verhältnisunterschied zwischen den Ländern ebenfalls sehr groß. Demnach haben Länder wie Japan, Ungarn, Portugal oder Deutschland ein negatives Verhältnis zwischen Immobilien- und Mietpreise. Hingegen liegt das Verhältnis in Kanada, Schweden oder Norwegen zwischen 60 und 80 % über dem langfristigen Durchschnitt. Die vertikale Achse im unteren Feld stellt das Verhältnis zwischen Immobilienpreise und verfügbares Pro-Kopf-Einkommen her, was die Erschwinglichkeit von Wohneigentum verdeutlichen soll. Die Abbildung zeigt für viele Länder, dass das Verhältnis nicht zu sehr von seinem Referenzwert abweicht. Man kann daher annehmen, dass sich die Preisentwicklung nicht drastisch von den Einkommensrends differenziert. Trotzdem gibt es einige Länder, bei denen die aktuellen Immobilienpreise mindestens ein Fünftel höher sind, als es die Beziehung zum Einkommen erlaubt. Dies weist auf einen tendenziellen Abwärtsdruck auf die Wohnimmobilienpreise hin. Die Konsequenzen können eine Abschwächung des Preisanstiegs wie in Kanada bzw. ein weiterer Rückgang der Preise wie in Belgien und Frankreich sein. (vgl. SCATIGNA M. et. al. 2014: 11ff)

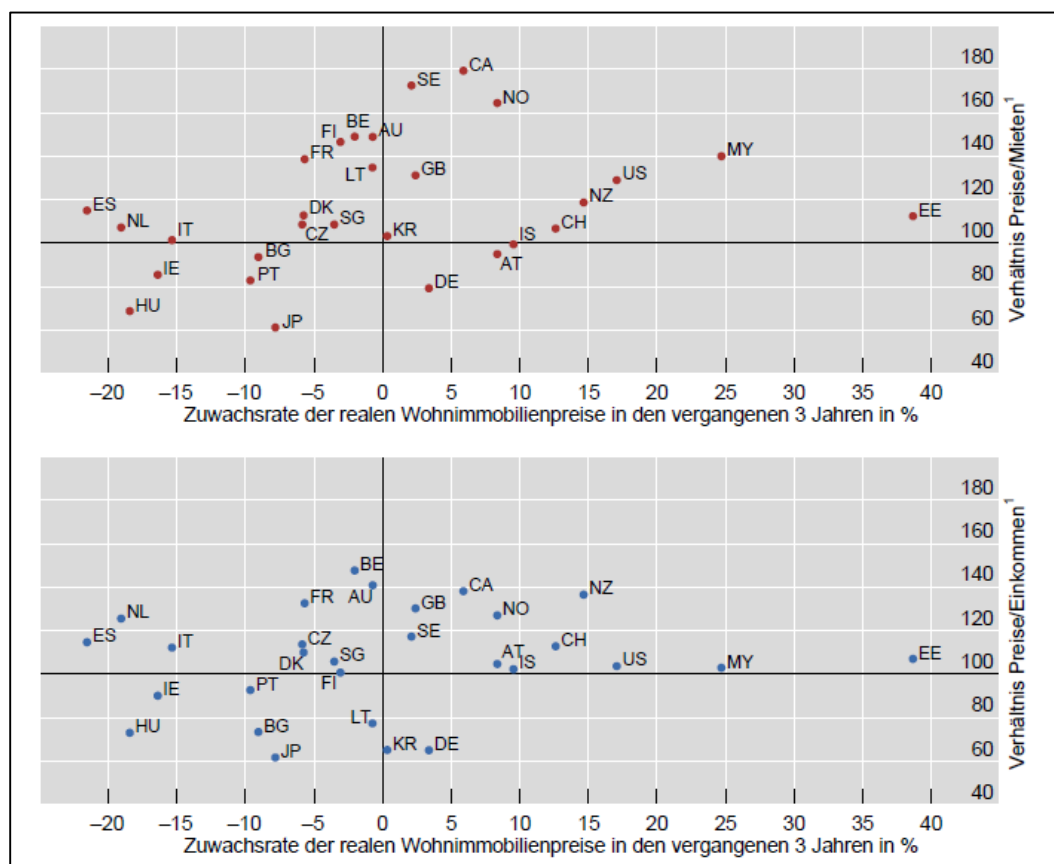


Abb. 3: Zuwachsrates der Wohnimmobilienpreise im Verhältnis zu den Mieten bzw. zum Einkommen von 2012-2014 (Quelle: SCATIGNA et. al. 2014: 12)

Zusammengefasst kann man sagen, dass erst seit den 1990er Jahren die Krisenanfälligkeit am Immobilienmarkt steigt. Grund dafür sind die Veränderungen am Immobilienmarkt, die aufgrund der Globalisierung stattfinden. So sind zum Beispiel die Finanzprodukte viel komplexer geworden. Außerdem entwickelten sich die Immobilien zu lukrativen Finanzgeschäften.

Im letzten theoretischen Kapitel geht es um die Charakteristik von sozialen Protestbewegungen. Was sind soziale Protestbewegungen und welche Merkmale haben sie? Wie funktionieren sie in der heutigen Gesellschaft und welche Beispiele von sozialer Protestmobilisierung gibt es? Diese Fragen werden im Kapitel 3 näher behandelt.

3. Protestbewegungen im Kontext der Krise

Wir werden heute nicht nur mit Urbanisierungsprozessen konfrontiert, sondern auch mit einer zunehmenden Relevanz von sozialen Bewegungen. Die Aktualität und Vielfalt der Protestbewegungen kann als Spiegel der Gesellschaft angesehen werden, in der die sozialen Schichten und die Lebensformen differenzierter geworden sind. (vgl. GESTRING et. al 2014: 16)

3.1. Soziale Protestbewegungen

Demonstrationen und Protestbewegungen sind keine neuen Erscheinungen, jedoch sind die Qualität und die Quantität dieser Manifestationen in den letzten Jahren stark gestiegen.

Der Begriff „soziale Bewegungen“ existiert bereits seit der Französischen Revolution und bezieht sich laut LAHUSEN (2013: 717) *„auf eine gesellschaftliche Kraft oder Strömung, die auf kulturelle, soziale und politische Veränderungen der bestehenden gesellschaftlichen Verhältnisse abzielt.“* In diese Definition fallen bereits die Arbeiterbewegung des 19. Jahrhunderts und die faschistischen Bewegungen hinein. Seit dem zweiten Weltkrieg sind weitere Beispiele für „soziale Bewegungen“ die Bürger-, Frauen-, Friedens-, oder Umweltbewegungen, um nur einige zu nennen. In der Sozialwissenschaft beschreibt man soziale Bewegungen folgendermaßen: *„ein Gefüge oder Netzwerk aus Organisationen, Gruppen und Individuen, das mittels Protesthandeln gesellschaftlichen Wandel befördern, verhindern oder umkehren möchte, und das auf der Basis gemeinsamer Organisations- und Handlungsformen und geteilter Identitäten Beständigkeit entwickelt“* (LAHUSEN 2013: 717).

Soziale Protestbewegungen nutzen Widersprüche um neue Wege zu gehen oder sie zu verändern. Sie entstehen oftmals als eine Folge von Schocks, Störungen und de- bzw. reinstitutionalisierten Prozessen. Schocks wie Wirtschaftskrisen oder eine neue Gesetzgebung bringen Unsicherheit mit sich. So entstehen neue Gruppen, um ihre Meinung kundzugeben und ihre Lösungsansätze zu präsentieren. Unabhängig davon, ob diese sozialen Gruppen Erfolg haben oder nicht, bleiben sie im Gedächtnis der Gemeinde verankert, entweder durch das Auftreten oder aber durch eine erfolgreiche Veränderung der Umwelt. Die Kapazität von sozialen Bewegungen, um kulturelle, politische und soziale Veränderungen hervorzurufen, hängt von einer Reihe von Veranstaltungen, Arrangements, Infrastrukturen und Praktiken ab. Dabei ist es wichtig, Mitglieder und Organisationen zu mobilisieren, eine Verbindung zu Netzwerken aufzubauen, Ressourcen zu verschaffen und politische Unterstützung zu gewinnen, um den Druck auf andere Akteure erhöhen zu können und neue Gesetze und Richtlinien zu

implementieren. Ihre Stärke ist oftmals durch den Einsatz von Protesten, Boykotten und direkten Aktionen gestützt, um Probleme zu dramatisieren und die tägliche Routine zu stören. (vgl. ÁLVAREZ DE ANDRÉS et. al. 2014: 2ff)

LAHUSEN (2013: 717) beschreibt soziale Protestbewegungen anhand von vier Merkmalen, die sie von anderen Phänomenen abgrenzen. Erstens werden soziale Bewegungen von Organisationen wie zum Beispiel Vereinen, Verbände oder Initiativen geformt, sind aber mit denen unterscheidbar, da sie aus einem breiten Netzwerk von Organisationen, Gruppierungen und einer großen Anzahl an mobilisierten Individuen bestehen. Das nächste Merkmal von sozialen Bewegungen ist die Tatsache, dass sie Kritik an der Politik, Kultur und Gesellschaft äußern, um einen gesellschaftlichen Wandel wie Revolution, Reform oder Restauration hervorzurufen. Damit differenzieren sie sich von Modeerscheinungen, die keine expliziten Veränderungsziele haben. Das dritte Kennzeichen von sozialen Bewegungen sind kollektive Aktionen der Demonstration. Hier werden verschiedene Aktionsformen angewendet, die über traditionelle Beteiligungsformen wie Wahlen hinausgehen. Hier sind vor allem „*demonstrative, konfrontative und gewalttätige Aktivitäten*“ (LAHUSEN 2013: 717) wie Sabotagen, Blockaden oder Demonstrationen gemeint.

Das letzte kennzeichnende Merkmal ist laut LAHUSEN (2013: 717), dass soziale Bewegungen ein „*relativ strukturiertes und dauerhaftes Handlungsgeflecht*“ ist [...] *das durch kollektive Identitätsmerkmale stabilisiert wird*“. Die Akteure von sozialen Bewegungen haben verschiedene Interessen und Forderungen und wollen konkrete Konflikte oder Probleme der Gesellschaft aufzeigen. Somit sehen sie sich als kollektive Einheit mit einer gemeinsamen Aufgabe. Dieses Merkmal lässt soziale Bewegungen von kurzlebigen Protestaktionen, wie zum Beispiel Revolten, abgrenzen.

Die soeben genannten Merkmale veranschaulichen die unklaren Grenzen von sozialen Protestbewegungen. Diese langlebige Mobilisierung kann sowohl aus kurzlebigen Protesten, als auch von kulturellen Strömungen oder Modeerscheinungen entstehen. Es kann aber auch sein, dass sich diese Bewegungen wieder auflösen oder sich in Form von Vereinen oder Parteien wiederfinden. Tatsache ist, dass es daher nicht immer eindeutig ist, ob es sich um eine soziale (Protest)Bewegung handelt oder nicht. (vgl. LAHUSEN 2013: 717f)

Laut GESTRING et. al. (2014: 13f) setzen diese Kennzeichen und Charakteristik von sozialen Bewegungen Akteure mit hohen Voraussetzungen voraus. Die Autoren unterscheiden hier zumindest drei Voraussetzungen. Erstens müssen Akteure, die eine soziale Bewegung auslösen wollen, eine gesellschaftliche Diagnosefähigkeit aufweisen, um potenzielle soziale Probleme und Konflikte entdecken und benennen zu können. Eine weitere Voraussetzung ist, dass die Akteure fähig sind, sich klar und deutlich zu artikulieren. Hier geht es darum verständlich zu machen, worum es ihnen geht, welche Ziele sie sich gesteckt haben und wie sie diese erreichen wollen. Diese Fähigkeit der Akteure ist auch deshalb wichtig, um der Politik und der Gesellschaft klar zu machen, dass es sich um ein bedeutsames gesellschaftliches Anliegen handelt, dass gelöst werden muss. Neben der Sensibilisierung der Gesellschaft und Politik geht es auch darum die Aufmerksamkeit der Medien auf sich zu lenken. Die dritte wichtige Kompetenz der Akteure ist es verschiedene Aktionsformen zu organisieren. Um Demonstrationen, Kundgebungen und ähnliche Protestformen in die Tat setzen zu können und langfristig zu etablieren, ist es wichtig zu wissen, wie man dabei vorzugehen hat. Auch die sozialen Netzwerke sind eine erforderliche Voraussetzung für soziale Bewegungen. (vgl. GESTRING et. al. 2014: 13f)

In der heutigen Gesellschaft, wo mobile und drahtlose Netzwerke Alltag sind, werden das Vertrauen und die Beständigkeit bei der Schaffung von Netzwerken erleichtert: Nachrichten verbreiten sich mobil in den Netzwerken und verlassen sich dabei immer auf nahegelegene Quellen. Die Kommunikation ist daher für soziale Bewegungen von zentraler Bedeutung und ist auch ein Kernpunkt für das schnelle Wachstum von ihnen. Die Entstehung dieser sozialen Netzwerke beruht auf der Verbreitung von Nachrichten, die online über Informationen von zuhause aus gesteuert wird. Sympathisanten und Anhänger der Bewegung, die nicht physisch bei Aktionen und Demonstrationen dabei sein können, haben durchaus die Möglichkeit zu helfen, indem sie Meldungen der Bewegung in ihren sozialen Netzwerken verbreiten. Die sozialen Bewegungen hängen stark davon ab, inwieweit sie mit der lokalen Gesellschaft und den politischen Netzwerken verbunden sind. Weiters hängen soziale Gruppen von ihren Fähigkeiten ab, Probleme zu formulieren und etablierte Logiken zu theoretisieren, zu übersetzen und neu zu kombinieren, damit ihre Forderungen bei der Öffentlichkeit eine große Akzeptanz erleben und alternative Möglichkeiten gewünscht sind. Daher werden soziale Bewegungen Profis der Theoretisierung, Klassifizierung und Diffusion. In der Praxis müssen die Organisationen viel Energie und Zeit in Anspruch nehmen. Der Erfolg liegt oftmals an der Kombination von neuen Elementen mit bereits profilierten Modellen. Sie widmen auch viel

Zeit und Energie in die Verbreitung ihrer Ansätze mittels Massenmedien, soziale Netzwerke, Manifeste etc. Ein günstiges Meinungsklima der Öffentlichkeit verbessert die Chancen der sozialen Protestbewegungen, da zum Beispiel bei Wirtschaftskrisen die Bürger bereits sensibilisierter sind. (vgl. ÁLVAREZ DE ANDRÉS et. al. 2014: 2ff)

Die Autoren GESTRING et. al. (2014: 14) sind der Meinung, dass zur Erfüllung dieser Voraussetzungen kulturelles und soziales Kapital erforderlich ist, welches normalerweise bei Personen der akademisch gebildeten Mittelschicht zu finden sei. Proteste oder Widerstandsbewegungen von sozial benachteiligten Gruppen werden oftmals von der Sozialwissenschaft vernachlässigt, da sie in der Regel die genannten Kriterien der Dauerhaftigkeit, Organisationsfähigkeit und die Kenntnisse über gesellschaftsrelevante Themen nicht erfüllen.

Heutzutage werden soziale Bewegungen als Netzwerke beschrieben, da sie autonomer und dezentralisierter gestaltet sind. Diese neuen Bewegungen sind weniger hierarchisch, sondern mehr partizipatorisch organisiert. Es basiert mehr auf die interaktive und selbstkonfigurierende Netzwerkkommunikation. Sie sind charakteristisch für die Fähigkeit, auch in andere Netzwerke stark eingebunden zu sein, neben der lokalen und regionalen Komponente. Mit anderen Worten spielt aber, trotz der zunehmenden Bedeutung von Netzwerken, die Einbettung der Organisation in das lokale und regionale Geschehen eine wesentliche Bedeutung bei der Entstehung und Entwicklung von sozialen Bewegungen. (vgl. ÁLVAREZ DE ANDRÉS et. al. 2014: 2ff)

3.2. Im Kontext der Krise

Anschließend wird das Beispiel des Arabischen Frühlings näher behandelt, da die soziale Protestbewegung in Spanien dadurch inspiriert wurde. Begonnen hatte in der arabischen Welt alles am 17. Dezember 2010 mit der Selbstverbrennung eines tunesischen Gemüsehändlers. Nur wenige Stunden darauf kam es zu ersten Solidaritätskundgebungen und die Protestwelle nahm seinen Lauf. Die Proteste weiteten sich auch auf andere Länder wie Ägypten, Libyen und den Nahen Osten aus und wurde Arabischer Frühling genannt. Es kam nicht nur zu einer geographischen Ausweitung der Protestbewegung, sondern es waren auch bald alle sozialen Schichten involviert. In weniger als zwei Monaten waren Ben Ali in Tunesien und Mubarak in Ägypten gestürzt. (vgl. ROSINY S. 2011:1f)

Anfang 2011 brachen in vielen Ländern der arabischen Welt Unruhen und Proteste aus. Seitdem wurden in Nordafrika und im Nahen Osten sehr viele Parteien und Medien gegründet, die sich auf die kritische Berichterstattung fokussieren. Außerdem fanden Parlamentswahlen und Verfassungsdebatten in Regionen statt, die bislang als stabil autoritär und demokratieresistent galten. Als Vorbilder für die Mobilisierung in der arabischen Welt werden in der Literatur die Islamische Revolution im Iran Ende der 70iger Jahre sowie die Zedernrevolution im Libanon 2005 genannt. Die Islamische Revolution bleibt bis heute die einzige fundamentale Systemtransformation durch eine Massenbewegung in der arabischen Welt. (vgl. ROSINY S. 2011:2)

Bislang stellt die grenzüberschreitende Protestdynamik des Arabischen Frühlings ein einzigartiges Ereignis dar. Erstmals treten wellenartig steigende Proteste, länderübergreifende Wechselwirkungen und ideologiefreie Diskurse auf. Die soziale Protestbewegung richtet sich nicht gegen äußere Feinde wie zum Beispiel die USA, sondern setzt sich für die Reform der autoritären Herrschaftssysteme im eigenen Land ein. Ein Charakteristikum des Arabischen Frühlings, welches die Länder eint, ist seine grenzüberschreitende ähnliche Symbolik. Dieses Merkmal dient als Bindeglied zwischen den unterschiedlich heterogenen Protestbewegungen und entwickelte eine wechselseitig bestärkende regionale Mobilisierung. (vgl. ROSINY S. 2011:2, 5)

Zusammenfassend kann man zu den sozialen Protestbewegungen sagen, dass diese keine Neuerscheinungen sind, sondern bereits in Zeiten der Französischen Revolution auftraten. Diese Bewegungen werden auch nicht ohne Grund ins Leben gerufen, sondern haben den Widerstand und die Reformbedürftigkeit als Zweck. In der Gegenwart haben die Qualität und Quantität der sozialen Mobilisierung stark zugenommen, was auf die sozialen Netzwerke im Internet zurückzuführen ist. Information und Mitteilungen können so sehr schnell in der Bevölkerung verbreitet werden. Dieses Kapitel schließt den theoretischen Teil der Diplomarbeit ab und im nächsten Kapitel werden die Grundzüge der empirischen Untersuchung vorgestellt.

4. Das Forschungsdesign

4.1. Problemstellung: Krise, Immobilienmarkt, Protestbewegung

Bei Krisen handelt es sich um wiederkehrende Ereignisse, die generell eine entscheidende, aber nicht unbedingt eine negative Wendung bedeuten. Krisen sind kein neues Phänomen, sondern bestehen wahrscheinlich schon so lange wie die Menschheit. Fakt ist aber, dass sich die Märkte auf denen Krisen auftreten, seit der Globalisierung stark veränderten. So sind heutzutage die Märkte aufgrund von Internationalisierung, Liberalisierung und Modernisierung viel komplexer und vielschichtiger geworden. Die Spekulation spielt in diesem Zusammenhang eine wichtige Rolle, da sie die Entwicklung von Märkten stark beeinflussen kann. Neben dem Finanzmarkt ist auch der Immobilienmarkt aufgrund seiner Charakteristik ein krisenanfälliger Markt geworden.

In der Diplomarbeit haben auch soziale Protestbewegungen eine große Bedeutung, die auch kein neues Phänomen sind, sondern schon seit der Französischen Revolution existieren. Sie stellen einen Spiegel der Gesellschaft dar, da sie aufgrund von exogenen Schocks und Störungen gegründet werden und auf soziale Missstände aufmerksam machen und gegen diese protestieren. Wie auch Krisen haben auch soziale Protestbewegungen in neuester Zeit eine Veränderung erfahren. Die Qualität und auch die Quantität solcher Widerstandsbewegungen sind gestiegen, da aufgrund der sozialen Medien die Verbreitung von Informationen leichter und schneller funktioniert.

Nach diesem sehr allgemeinen theoretischen Teil wird es im Anschluss konkreter, da auf ein konkretes Beispiel näher eingegangen wird. Die Wirtschaftskrise 2008 ist wahrscheinlich den meisten ein Begriff, da sie aufgrund der genannten Faktoren, viele Menschen auf der ganzen Welt getroffen hat. So auch das südeuropäische Land Spanien, das so hart von der Krise erwischt worden ist, wie fast kein anderes in Europa. Die Auswirkungen auf das Land waren katastrophal: die Arbeitslosigkeit war auf einem Rekordhoch, die Immobilienpreise fielen ins Bodenlose und die Menschen wurden aus ihren Wohnungen zwangsgeräumt. Soziale Protestbewegungen wurden gegründet, um auf die sozialen Missstände aufmerksam zu machen.

Die Frage, die sich mir heute stellt, ist wie geht es dem Land und den Menschen heute 7 Jahren nach Ausbruch der Krise und wie sind sie mit den Auswirkungen umgegangen?

4.2. Forschungsfragen mit Hypothesen

In der Diplomarbeit sollen zwei Forschungsfragen beantwortet werden, welche jeweils in zwei Hypothesen unterteilt werden. Bei den Hypothesen handelt es sich um Annahmen aus der Literatur die bestätigt bzw. falsifiziert werden sollen.

Forschungsfrage 1.:

In welchem Ausmaß und in welcher Form äußert sich die Solidarität bei Zwangsräumungen und wer ist von diesen betroffen?

Hypothese 1:

Der Widerstand und Protest gegenüber Zwangsräumungen sind im städtischen Umfeld größer, da zwangsgeräumte Menschen in peripheren Regionen eher von ihren Familien aufgefangen werden als in der Stadt.

Die sozialen Bewegungen, welche aufgrund der Krise aufkamen, entstanden alle in den großen Städten. Allesamt kämpften und kämpfen sie noch heute gegen die sozialen Missstände, aber vor allem gegen die Zwangsräumungen. Die prominentesten Beispiele in diesem Zusammenhang sind die PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca), welche in Barcelona gegründet wurde und die Bewegung 15-M, welche ihren Ursprung in Madrid hat. Wichtig dabei war ihnen die Dezentralisierung und somit die Verbreitung der Organisation in das restliche Land. Hinsichtlich des familiären Zusammenhalts, so ist dieser am Land größer, da die Familie oftmals sehr eng beisammen wohnt. Anders ist das in den Städten, wo viele ihren Familien den Rücken kehrten, als sie in die Stadt zogen. (vgl. COLAU und ALEMANY 2012: 87, 103, ABELLÁN BORDALLO J. und JANOSCHKA M. 2014: 2)

Hypothese 2:

Junge Menschen in der Unter- bzw. Mittelschicht sind von Zwangsräumungen eher betroffen als ältere Personen derselben Schicht.

Gerade junge Familien mit oder ohne Kinder wollen sich ihren Traum von der eigenen Wohnung bzw. Haus erfüllen und nehmen einen Kredit auf. In einer Umfrage von zwei sozialen Bewegungen mit betroffenen Menschen gaben zwei Drittel der Befragten an, dass sie nur mit

einem Einkommen auskommen müssen. Die meisten Personen haben ihren Kredit zwischen 2005 und 2007 aufgenommen, da wo die Preise am höchsten waren. Mit der Wirtschaftskrise fingen die Probleme an: viele wurden arbeitslos, die Raten wurden erhöht, weitere Kredite wurden aufgenommen – bis man irgendwann nicht mehr zahlen konnte und das neu gekaufte Eigenheim zwangsgeräumt wurde. Ältere Personen hingegen haben sich ihr Eigenheim schon vor Jahrzehnten gekauft, als sie selbst jung waren. Diese Kredite sind somit (fast) abbezahlt, womit sie vor Zwangsräumungen geschützt sind. (vgl. PAH, OBSERVATORIO DESC 2013: 102ff)

Forschungsfrage 2.:

In welchem Ausmaß beeinflusst die Solidarität die Höhe der Zwangsräumungen und welche Auswirkungen haben zwangsgeräumte Wohnungen auf dem Immobilienmarkt?

Hypothese 3:

Zwangsräumungen können aufgrund der anonymen und automatisierten Durchführung im städtischen Bereich leichter durchgebracht werden als am Land.

Die Statistiken der INE als auch von anderen Autoren zeigen, dass die urban geprägten autonomen Regionen wie Katalonien, Valencia und Madrid sehr hohe Zahlen bei den Zwangsräumungen aufweisen. In den großen Städten könnte das daran liegen, dass die Durchführung der Zwangsräumungen von Personen gemacht wird, die man nicht kennt. Für diese Personen sind die betroffenen Menschen anonym und man kennt deren Fall nicht. Anders könnte das in ruralen Regionen sein, wo man die durchführenden Personen eventuell persönlich kennen kann. Hier wäre es möglich, mit Gesprächen eine Zwangsräumung zu verhindern. (vgl. COLAU und ALEMANY 2012: 232)

Hypothese 4:

Zwangsräumte Wohnungen stehen in zentrumsfernen Gebieten eher leer als in Ballungsräumen.

Im Fall von den Wohnungen in den eher ländlich geprägten autonomen Regionen wie Galicien, La Rioja, Murcia, Castilla-La Mancha, Extremadura und Valencia befinden sich 16 % und mehr im Leerstand. Währenddessen erreicht die Leerstandsquote in Madrid und dem Baskenland keine 10 %. Auch ist der Anteil an leerstehenden Wohnungen gerade in den Regionen mit bereits

hohen Leerstandsquoten wie La Rioja, Castilla-La Mancha und Galicien am meisten gestiegen. Hingegen ist die Rate auf den Balearen, Kanaren und in Madrid am stärksten gesunken. Generell hängt der Leerstand wieder stark von der Region selbst ab, da die Leerstandsquote auch innerhalb der ruralen Gebieten sehr stark variiert. (vgl. MINISTERIO DE FOMENTO 2013: 36)

Diese Forschungsfragen und Hypothesen sollen mithilfe der Anwendung von unterschiedlichen Methoden beantwortet werden. Die Forschungsfrage 1 mit den Hypothesen 1 und 2 wird anhand von Experteninterviews und der teilnehmenden Beobachtung beantwortet. Hier wurden einerseits Mitgliedern der sozialen Organisation PAH befragt bzw. beobachtet, andererseits fließt hier auch die Meinung des Immobilienmaklers in Galicien ein. Um einen räumlichen Vergleich zu haben, wurden ein urbaner Raum, nämlich die Hauptstadt Madrid, und der rural geprägter Raum Galicien für die Experteninterviews und die teilnehmende Beobachtung ausgewählt. Die Forschungsfrage 2 mit den Hypothesen 3 und 4 wurden vom Immobilienmakler in Galicien bearbeitet. Zusätzlich werden noch qualitative Statistiken und Studien für die Beantwortung der Frage herangezogen. Die Interviewfragen für die qualitativen Interviews wurden offen gestellt und in zwei Sprachen verfasst. Die Interviews selbst fanden in der spanischen Sprache statt.

Die Ergebnisse der Beantwortung der Forschungsfragen sowie der Hypothesen befinden sich in der vorliegenden Diplomarbeit im Kapitel 7.4. Die Interviewleitfäden für die empirische Forschungsarbeit werden im „Anhang“ vorgestellt.

4.3. Auswahl der Untersuchungsgebiete und Interviewpartner

Beim Lesen der Literatur stößt man immer wieder auf die Organisation PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca), welche Menschen hilft, die von Zwangsräumungen betroffen sind. So kontaktierte ich per E-Mail die lokale PAH in Madrid, die mir ihre Unterstützung anboten. Zum Vergleich suchte ich mir noch eine Region aus, die vergleichsweise weniger Zwangsräumungen hat und bei der die PAH noch nicht so lange aktiv ist. So wählte ich die Region Galicien aus, die sich auch geografisch und kulturell in einer ganz anderen Zone befindet. In Galicien schrieb ich die sechs lokalen Gruppen der PAH per E-Mail an. Ein Mitglied der PAH Vigo-Tui-Baixominho meldete sich bei mir und sagte mir seine Unterstützung zu. Als Zwischenregion für meinen Forschungsaufenthalt überlegte ich mir das

Baskenland, da es zwar rural geprägt ist, jedoch einen starken Wirtschaftsstandort hatte. In diesem Fall schrieb ich den neun lokalen Gruppen eine E-Mail, aber es meldete sich keine einzige zurück. Somit waren meine Untersuchungsgebiete für den Forschungsaufenthalt geklärt: Madrid und Vigo in Galicien. Schon vor meinem Spanienaufenthalt wurde mit den sozialen Organisationen in Madrid und Vigo ein Termin fixiert, bei dem ich an einer Versammlung teilnehmen konnte, um Kontakte zu knüpfen. Folglich war auch ein Termin für den Forschungsaufenthalt fixiert, der im Sommer 2015 stattfinden sollte. Bei den Versammlungen wurden viele meiner Fragen geklärt und es sprachen auch Betroffene über ihre Situation. Somit war es für mich nicht mehr notwendig die Betroffenen einzeln zu interviewen, da sie ihre Situation bereits in der Versammlung genau schilderten und eine Wiederholung meiner Meinung nach überflüssig war. Nach den über zweistündigen Versammlungen nahm sich jeweils ein Mitglied, Diego Feijóo Veleilo und Pedro Martínez Gomes von der PAH Vigo und von der PAH Madrid, Zeit für mich, um noch offene Fragen zu klären.

Neben der sozialen Organisation wollte ich auch mit Immobilienagenturen vor Ort sprechen, um eine andere Sicht der Dinge zu bekommen. Ich kontaktierte noch vor meinem Aufenthalt zahlreiche Immobilienagenturen in Vigo und Madrid, um einen Termin für ein Interview zu vereinbaren. Daraufhin meldete sich jeweils eine Immobilienagentur in den einzelnen Untersuchungsgebieten und gaben mir eine positive Rückmeldung. Beide gaben mir keinen fixen Termin, sondern baten mich während ihrer Öffnungszeiten zu ihnen ins Büro zu kommen. So teilte ich ihnen einen Tag vorher mein Kommen mit und sandte ihnen per E-Mail die Interviewfragen zu, um über die Fragen Bescheid zu wissen.

Der Immobilienmakler in Vigo, José Toro García, der eine kleine Einpersonagentur im Zentrum der Stadt leitete, war sehr hilfsbereit und gab mir einen sehr guten Überblick über die Situation in Spanien und speziell in seiner Region. Außerdem brachte er sehr gut seine eigene Meinung über Zwangsräumungen ein und wie anders die doch gegenüber der sozialen Organisation ist. Der letzte Interviewpartner war eine größere Immobilienagentur in Madrid, die mir die Situation in der Hauptstadt schildern sollte. Als ich im Büro ankam, erklärte mir die Angestellte, dass sie mir nicht helfen konnten, da sie keine Ahnung über Zwangsräumungen hatten. Obwohl ich in die E-Mail klar und deutlich mein Vorhaben schilderte, dachte sie an allgemeinere Fragen. So musste ich wieder unverrichteter Dinge gehen und schrieb erneut zahlreiche Immobilienagenturen an. Jene die sich zurückmeldeten, erteilten mir eine Absage, da sie nicht über Zwangsräumungen Bescheid wüssten. Ab diesem Zeitpunkt wandte ich mich

von den Immobilienagenturen ab und orientierte mich an den öffentlichen Institutionen, was jedoch zu einem Spießrutenlauf wurde.

Ich suchte die „Oficina de Vivienda“, eine staatliche Stelle für Wohnungen, auf und bat um Unterstützung. Diese wussten angeblich weder über Zwangsräumungen Bescheid, noch konnten sie mir eine Institution nennen, die mir bei meinen Fragen helfen konnte. Trotz allem sollte ich ein schriftliches Ansuchen stellen, damit mir jemand schriftlich die Fragen beantworten könnte. Nach dieser Prozedur wussten sie nicht an welche Abteilung sie das Ansuchen schicken sollen und ich war immer noch erfolglos. Auch bei einer Immobilienagentur bei der ich spontan um Hilfe fragte, konnte ich keine Infos bekommen, jedoch verwies mich der hilfsbereite Immobilienmakler auf das Gericht. Beim Gericht fragte ich mich bis zu den Juristen durch, welche die Hypotheken behandelten und selbst diese wollten mir keine Auskunft geben. Mein letzter Versuch noch eine Auskunft in Madrid zu bekommen, war eine E-Mail an das „Ministerio de Fomento“, also das Bundesministerium für den Bereich Wohnen, mit der Bitte um Unterstützung. Diese konnten mir aber auch nicht weiterhelfen. Somit musste ich mir meine Informationen über qualitative Statistiken und Studien einholen, die mir teilweise die Mitglieder der PAH verrieten.

Zusammenfassend habe ich also zwei Interviews mit den Mitgliedern der lokalen PAH abhalten können. Außerdem durfte ich jeweils bei den Versammlungen teilnehmen, bei denen ich einen guten Eindruck von der Organisation bekam und die Situation von Betroffenen kennenlernte. Ein Gespräch durfte ich noch mit einem Immobilienmakler in Galicien führen, der mir einen anderen Einblick in das Thema gewährte. Die restlichen Informationen, die ich für meinen empirischen Teil der Diplomarbeit benötige, werden mithilfe von Statistiken und Studien veranschaulicht.

Ich möchte auch betonen, dass die Untersuchungsgebiete zwar bewusst ausgewählt wurden, jedoch die Auswahl keine Grundgesamtheit widerspiegeln kann. Sowohl die genauen Standorte der Untersuchungsgebiete, als auch die Interviewpartner wurden aufgrund ihrer positiven Rückmeldung ausgewählt. Des Weiteren handelt es sich bei meiner Forschungsarbeit um eine qualitative Analyse, sodass es sich größtenteils um eigene Meinungen und Einschätzungen von den Interviewpartnern handelt. Es kann daher nicht von allgemeinen Tatsachen ausgegangen werden. Letztendlich müsste, um eine Repräsentativität zu erlangen, eine größere Anzahl an Befragungen durchgeführt werden. Diese müsste in allen Regionen Spaniens stattfinden, da

sich die einzelnen Gegenden sehr unterschiedlich entwickelten. Das würde jedoch den Rahmen der Diplomarbeit sprengen.

4.4. Methodik

In der vorliegenden Diplomarbeit werden im empirischen Forschungsteil verschiedene Methoden angewendet. Im Kapitel 5 wird mithilfe von quantitativen Analysen die immobilienwirtschaftliche Charakteristik von Spanien aufgearbeitet. Dabei wird das Datenmaterial, welches größtenteils vom nationalen Statistikinstitut in Spanien zur Verfügung gestellt wird, grafisch dargestellt.

Im darauffolgenden Kapitel werden für den Forschungsaufenthalt qualitative Methoden, nämlich das Experteninterview und die teilnehmende Beobachtung, angewandt. Die Experteninterviews wurden sowohl mit einem Immobilienmakler als auch mit Mitglieder der sozialen Protestbewegung PAH in Spanien durchgeführt. Bei den Versammlungen der PAH nahm ich in Madrid als auch in Vigo als teilnehmende Beobachterin teil.

In einem ersten Schritt werden nun in aller Kürze die qualitativen und quantitativen Forschungsmethoden vorgestellt. Danach wird innerhalb der qualitativen Analyse noch genauer auf das Experteninterview sowie auf die teilnehmende Beobachtung eingegangen. Der grundlegende Unterschied zwischen den Methodenarten der quantitativen und der qualitativen Forschung ist die Verschiedenheit der Erkenntnisziele und somit auch der Fragestellungen. Mithilfe von quantitativer Verfahren werden Sinnvorgaben überprüft, während mit qualitativen Methoden Sinn, Muster und Strukturen in ihrer sprachlichen Vermitteltheit rekonstruiert werden. Quantitative empirische Forschung versucht, soziale und psychische Phänomene exakt zu bestimmen. Anhand von bestehenden Theorieaussagen werden konkrete Hypothesen über einen sozialen Sachverhalt aufgestellt und mithilfe des Datenmaterials überprüft. Qualitatives Forschen zielt auf die Generierung von theoretischen Aussagen anhand von empirischen Datenmaterial ab. Dabei versucht man herauszufinden, wie Menschen einen Sachverhalt sehen, welche individuelle Bedeutung er für sie hat und welche Handlungsmotive in diesem Zusammenhang auftreten. Daraus werden Theorien konstruiert und Folgerungen für die Praxis gezogen. Die Begriffe „Überprüfung“ für die quantitative und „Entdeckung“ für die qualitative Forschung stellen den Hauptunterschied der beiden Methoden dar. (vgl. DEXHEIMER A. 2011: 115, BRÜSEMEISTER T. 2008: 19)

„Qualitative Forschungsverfahren begründen ihr Vorgehen in Abgrenzung zu quantitativen Verfahren mit dem besonderen Charakter ihres Gegenstandes: Qualitative Forschung rekonstruiert Sinn oder subjektive Sichtweisen“
(HELFFERICH 2009: 21).

Laut MEY und MRUCK (2011: 265) sind die Abgrenzungen für die einzelnen Interviewtypen teilweise unklar. In manchen Fällen werden gleiche Bezeichnungen für unterschiedliche Verfahren verwendet. Die einzelnen Interviewtypen werde ich nicht näher erläutern, da das den Rahmen der Diplomarbeit sprengen würde. Allerdings gehe ich kurz auf die gewählte Methode der empirischen Forschungsarbeit ein.

In der Diplomarbeit wurde mit dem Typus des Experteninterviews gearbeitet, welcher sich innerhalb des qualitativen Interviews befindet und eine sehr häufig angewandte Form in der empirischen Sozialforschung ist. Das Experteninterview, als ein Typ des akteursspezifischen Interviews, hat seinen Namen von der angedachten Untersuchungsgruppe und nicht wie andere Interviewtypen aus der Erhebungsart. Eine wichtige Bedingung für die Anwendung dieses Interviewtypus ist die Erhebung von Nicht-Biographischem. Das bedeutet, dass die Biographie bzw. Privatperson des Interviewten in den Hintergrund rückt und die befragte Person als Funktionsträger in den Mittelpunkt des Interesses gestellt wird. Eine endgültige Trennung zwischen dem Befragten als Experten und als Privatperson ist aber kaum möglich. (vgl. MEY und MRUCK 2011: 164). Allgemein gilt in der Literatur das Verfahren als ein *„wenig strukturiertes Erhebungsinstrument, das zu explorativen Zwecken eingesetzt wird“* (MEUSER und NAGEL 2009: 465).

Das Konzept „Experte“ bzw. „Experteninterview“ wurde von Hopf geprägt und wird folgendermaßen definiert:

„„Experte“ beschreibt die spezifische Rolle des Interviewpartners als Quelle von Spezialwissen über die zu erforschenden sozialen Sachverhalte. Experteninterviews sind eine Methode, dieses Wissen zu erschließen“ (GLÄSER J. und LAUDEL G. 2010: 12)

Das Konzept des „Experten“ besagt, dass eine Person im Zusammenhang mit einer empirischen Forschungsarbeit als Experte behandelt wird, weil angenommen wird, dass diese Person ein Wissen hat, über das sie nicht unbedingt alleine verfügen muss, jedoch auch nicht allein in dem

Interessensfeld zugänglich ist. Dieser Wissensvorsprung ist für das Experteninterview relevant. Aufgrund des Interviewleitfadens handelt es sich bei der angewandten Methode um ein halbstandardisiertes Experteninterview. Das bedeutet, dass konkrete Fragestellungen vorhanden sind, jedoch die Antworten von der befragten Person frei formuliert werden können. (vgl. MEUSER und NAGEL 2009: 467, GLÄSER J. und LAUDEL G. 2010: 41)

Neben dem Experteninterview wurde in dieser Diplomarbeit auch die teilnehmende Beobachtung als Methode angewandt. In der wissenschaftlichen Forschung haben die Beobachtung und die damit verbundene Erkenntnisgewinnung einen großen Stellenwert. Die Beobachtung stellt eine wichtige Alltagskompetenz dar hinsichtlich der Generierung von Wissen und der Orientierung in der Welt. Allerdings gibt es einen Unterschied zwischen der alltäglichen und der wissenschaftlichen Beobachtung. So ist die Alltagsbeobachtung routinemäßig und unreflektiert, während die wissenschaftliche Beobachtung zielgerichtet und geplant stattfindet. In der Forschung wird der Terminus Beobachtung sehr unterschiedlich verwendet. Grundsätzlich gilt die Beobachtung als Datenerhebungstechnik, die generell nicht einer genauen paradigmatischen Ausrichtung oder Forschungsansatzes zuzuordnen ist. Die Datenerhebung erfolgt bei diesem Verfahren durch die sinnliche Wahrnehmung des Beobachters, wobei das Verhalten und dessen Kontext fokussiert werden. Generell können bei der Beobachtung alle Sinne von großer Bedeutung sein, jedoch ist das Hören und Sehen am Wichtigsten. (vgl. MÜLLER K. et.al. 2011: 315f)

Die Beobachtung als Methode kann in verschiedene Arten eingeteilt werden, auf die ich aber nicht näher eingehen werde. Wichtig bei der Beobachtung ist, dass es ein Mindestmaß an sozialer Teilnahme gibt. So ist die Interaktion des Forschers bei der teilnehmenden Beobachtung ein wichtiger Bestandteil. Wie bereits erwähnt, definiert sich die teilnehmende Beobachtung durch die herausragende Stellung des Beobachters. „Die teilnehmende Beobachtung ist charakterisiert durch die unmittelbare Beteiligung des Beobachters an den sozialen Prozessen in dem untersuchten sozio-kulturellen System. Er beteiligt sich, indem er eine oder auch mehrere in diesem System definierte soziale Rollen übernimmt.“(vgl. ATTESLANDER P. 2003: 105)

Dieses Kapitel sollte einen Einblick und Eingliederung über die empirische Forschungsarbeit bieten. In den darauffolgenden Kapiteln geht es um die genaue quantitative und qualitative Analyse, die im Rahmen der Diplomarbeit durchgeführt wurde.

5. Der Weg in die spanische Krise – Eine makroökonomische Perspektive

Das ehemalige Vorzeigeland der Europäischen Union steckt seit dem Platzen der Immobilienblase im Jahr 2008 in einer tiefen finanziellen und wirtschaftlichen Krise. Nur wenige Länder hat die Krise stärker getroffen, als das Land auf der Iberischen Halbinsel. Die Schlagzeilen in den nationalen sowie internationalen Medien über Spanien waren alles andere als hoffnungsvoll. So waren Zeitungsartikel mit den Titeln: *„Arbeitslosigkeit in Spanien auf Rekordhoch“*, *„Hunderttausende Spanier vor Zwangsversteigerung“*, *„Spanien droht der Immobiliencrash“* oder *„Geplatzter Immobilienblase folgen Geisterstädte“* jahrelanger Alltag.

Doch was passierte und warum schlitterte vor allem Spanien so stark in die Krise? Diese und weitere Fragen sollen in der vorliegenden Diplomarbeit geklärt werden.

5.1. Charakteristika der spanischen Wirtschaft

Zu Beginn des neuen Jahrtausends verzeichnete Spanien einen stetigen Einwohnerzuwachs und einen Bauboom. Diese Aufschwungphase dauerte von 1997-2007, wobei die intensive und spekulative Phase von 2003-2007 war. In dieser Zeit lag das jährliche durchschnittliche Wirtschaftswachstum bei 3,6 % und die Arbeitslosigkeit sank auf 8 % herunter. Das europäische Musterland konnte noch 2007 ein Budgetüberschuss von 1,9 % verzeichnen. (vgl. HASSE 2010: 60, HEITKAMP 2011: 1327)

Einige wichtige Gründe für eine derartige Entwicklung des Landes werden nun im Folgenden genauer behandelt.

5.1.1. Preissteigerungen und fiskalische Anreize

Die positive Entwicklung der spanischen Wirtschaft wirkte sich auf den Immobilienmarkt und insbesondere auf die Preise aus, welche zweistellige Zuwachsraten verzeichnen konnten. Der Immobilienboom wurde vor allem durch günstige Kredite finanziert. Der Einheitszins der Eurozone war für Spanien aufgrund der relativ hohen Inflationsrate niedrig. Das bedeutet, dass sich auch Personen mit niedrigem Einkommen immer mehr Kredite aufnahmen. Die

Einführung des Euros in Spanien hatte somit eine wichtige Bedeutung für die Entwicklung der Immobilienpreise. (vgl. HASSE 2010: 60f)

Die Abbildung 4 zeigt die Entwicklung des gesetzlichen Zinssatzes vom Hypotheken- und Finanzmarkt seit 1995 und man erkennt auf den ersten Blick, dass der Zinssatz stark gesunken ist. So sank der Zinssatz von 9 % im Jahr 1996 auf knapp über 4 % in nur 3 Jahren. Dieser Zeitraum stellt auch der Beginn der Aufschwungphase in Spanien dar. Danach kommt es zu leichten Schwankungen, jedoch erreicht der Zinssatz nicht mehr die 6 %-Marke. Das Ansteigen des Zinssatzes ab dem Jahr 2005 impliziert bereits zukünftige Probleme, auf die ich im nächsten Kapitel näher eingehen werde. (vgl. INE [1] 2015)

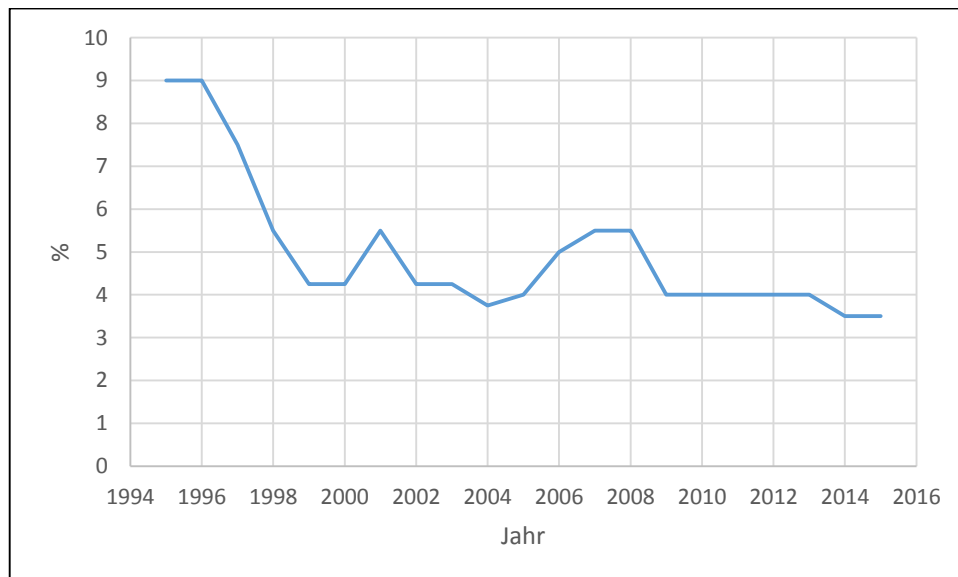


Abb. 4: Entwicklung des gesetzlichen Zinssatzes vom Hypotheken- und Finanzmarkt, 1995-2015 (Datengrundlage: INE [1] (15.11.2015), Eigene Darstellung)

Laut HASSE (2010: 61) sind weitere Charakteristika der spanischen Entwicklung die steuerlichen Anreize in der Politik. So unterstützen einzelne steuerpolitische Regelungen jene Bereiche, wie zum Beispiel den Wohnungsbau, welche schon vorher von niedrigen Zinsen profitierten. Aufgrund dieser fiskalischen Förderung waren der Wohnungskauf bzw. -bau und speziell deren Finanzierung durch Hypotheken sehr ökonomisch.

Der Hauspreisindex ist ein Indikator für die Preisentwicklung im Immobiliensektor. Er hält alle Preisveränderungen von Privathaushalten gekauften Wohnimmobilien wie Einfamilienhäuser, Wohnungen inklusive Grundstücke fest. Es werden sowohl Altbestand als auch Neubauten

erfasst, jedoch werden nur Marktpreise beachtet, was die selbstgebauten Wohnräume ausschließt. (vgl. STATISTA GMBH [1] 2015)

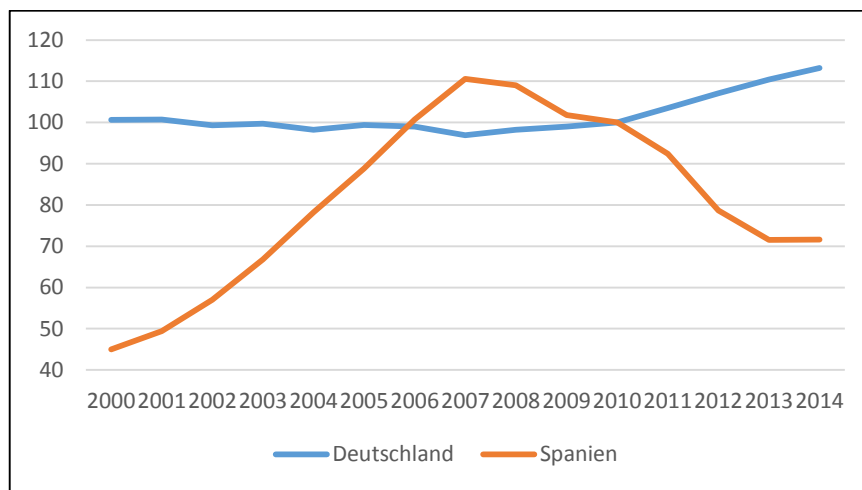


Abb. 5: Entwicklung des Häuserpreisindex(2010 =100) in Deutschland und Spanien zwischen 2000 und 2014 (Datengrundlage: STATISTA GmbH [1] (19.11.2015), Eigene Darstellung)

Um die unterschiedlichen Entwicklungen in der Immobilienwirtschaft innerhalb der EU darzustellen, werden die Hauspreisindices von Deutschland und Spanien miteinander verglichen, wobei sich der Indexwert von 100 auf das Jahr 2010 bezieht. In Deutschland, dessen Häuserpreisentwicklung in blau dargestellt wird, veränderten sich die Wohnimmobilienpreise bis 2006 kaum. Die Preise waren gekennzeichnet durch ein stetiges, leichtes fallen und steigen der Preise, bis es 2007 zu einem Knick kam. Erst ab Beginn der Wirtschaftskrise stiegen die Wohnimmobilienpreise zuerst leicht, dann ab 2010 stärker an und befinden sich 2013 bei einem Häuserpreisindex von 110,2. Im Gegensatz dazu entwickelte sich Spanien bei den Häuserpreisen sehr konträr. Das Land verzeichnete bis zur Wirtschaftskrise 2007 einen permanenten und rasanten Anstieg bei den Wohnimmobilienpreisen und erreichte einen Index von 110,58. Nach 2007 fielen die Preise in den Keller und landeten 2013 bei einem Indexwert von 71,52. Seitdem bleiben die Häuserpreise in Spanien stabil, jedoch auf niedrigem Niveau. (vgl. STATISTA GmbH [1] 2015)

Die regionalen Unterschiede der Immobilienmärkte beziehen sich nicht nur auf die nationale Ebene, sondern es gibt auch starke regionale Differenzen innerhalb eines Landes. In Spanien boomte die Bauwirtschaft vor allem in den Küstenregionen, da viele Ausländer in einen Zweitwohnsitz oder Alterswohnsitz investierten. Der spanische Immobilienmarkt war bei Anlegern beliebt, da die Wohnungspreise ständig stiegen und durch Umwidmungen das

bebaute Land an Wert hinzugewann. In den südspanischen Küstenregionen wie Murcia, Andalusien und Valencia stiegen die Wohnungspreise zwischen 2000 und 2007 am stärksten an. In Spanien ist neben dem Faktor Tourismus auch die Wirtschaft ein Indiz für die Höhe der Wohnungspreise. So weisen dicht besiedelte Wirtschaftsregionen wie das Baskenland, Katalonien und Madrid ähnliche Entwicklungen am Wohnimmobilienmarkt auf wie die südspanischen Küstenregionen. Traditionell werden in den Wirtschaftsregionen die höchsten Quadratmeterpreise für Wohnungen bezahlt. Erklären lässt sich dies aufgrund der hohen Kaufkraft der Haushalte und einer hohen Industriebeschäftigung in unterschiedlichen Wirtschaftsbereichen, was Urbanisationsvorteile verursacht. (vgl. HANDKE 2015: 41)

5.1.2. Die Bedeutung des Wohneigentums in Spanien und Europa

Ein Charakteristikum des spanischen Immobilienmarkts ist die hohe Eigentumsquote bei Wohnungen. Diese ist ein wichtiges Indiz für die Verschuldung der Bevölkerung, denn wer ein Haus oder eine Wohnung besitzen will, braucht meistens eine Hypothek von der Bank, um dieses Eigentum zu finanzieren. Die Gründe für eine derart hohe Eigentumsquote werden weiter unten erklärt. Zuerst wird auf den internationalen Vergleich näher eingegangen. Der Vergleich mit anderen europäischen Staaten wird in dem nachfolgenden Diagramm dargestellt. Um einen schnellen Überblick zu bekommen, werden die Besitzverhältnisse mit Wohnungseigentum in den Blautönen gekennzeichnet und die Anteile an Mietwohnungen in Grüntönen. Bei den Eigentumsklassifizierungen wird unterschieden in Eigentum mit und ohne Hypotheken belastet und bei den Mietwohnungen zwischen geförderten und nicht geförderten Mietwohnungen.

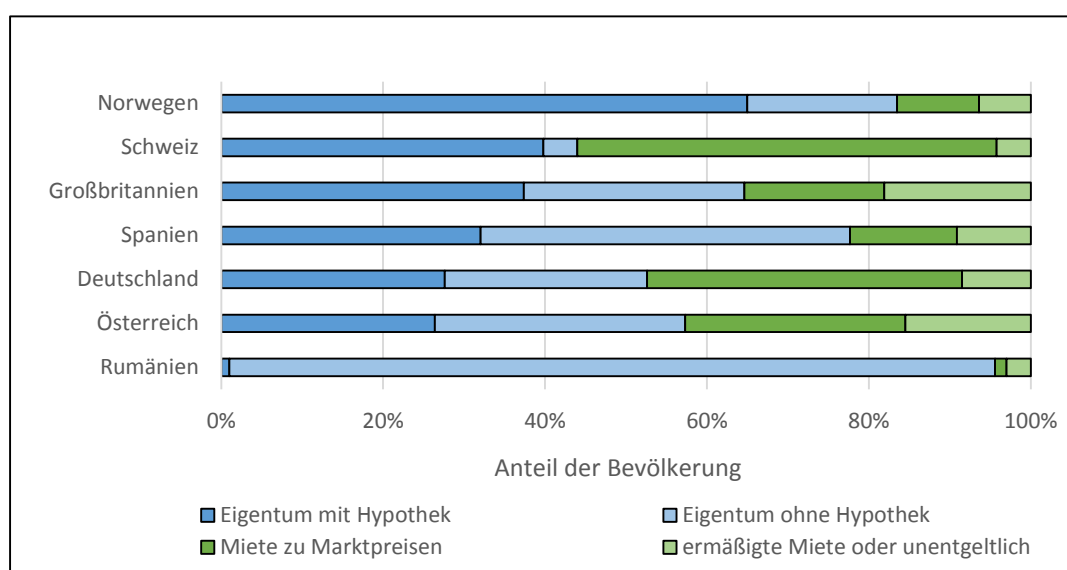


Abb. 6: Besitzverhältnisse in ausgewählten EU-Ländern (Datengrundlage: STATISTA GmbH [2] (19.11.2015), Eigene Darstellung)

Laut den Daten der Statista weist Rumänien mit über 95 % Eigentumsanteil die höchste Quote auf, wobei hier auch zu erwähnen ist, dass es sich bei diesem Fall um Eigentum handelt, welches vollständig abbezahlt ist. Anders ist das in Norwegen, wo es auch eine sehr hohe Eigentumsquote gibt, wobei jedoch diese Immobilien größtenteils mit Hypotheken belastet sind. Spanien weist eine Eigentumsquote von 77 % auf; wobei sich 32 % auf schuldenbelastete Wohnungen und 45 % auf schuldenfreie Wohnungen beziehen. Diese Werte in Bezug auf das Eigentum sind signifikant höher als in den mitteleuropäischen Ländern wie Österreich, Schweiz oder Deutschland. Diese Entwicklung lässt sich natürlich auch auf den Mietmarkt umlegen. So gibt es einen vernachlässigten Mietmarkt in Norwegen, Rumänien und Spanien. Der in Spanien geringe Anteil am Mietmarkt teilt sich in 13 % der Bevölkerung, die in nicht geförderten Wohnungen und in 9 %, die in ermäßigten oder unentgeltlichen Mietwohnungen leben. Anders ist die Situation in Ländern mit einer niedrigen Eigentumsquote wie zum Beispiel der Schweiz oder Deutschland, wo die Menschen, die in Miete leben 50 % und mehr betragen. (vgl. STATISTA GMBH [2] 2015)

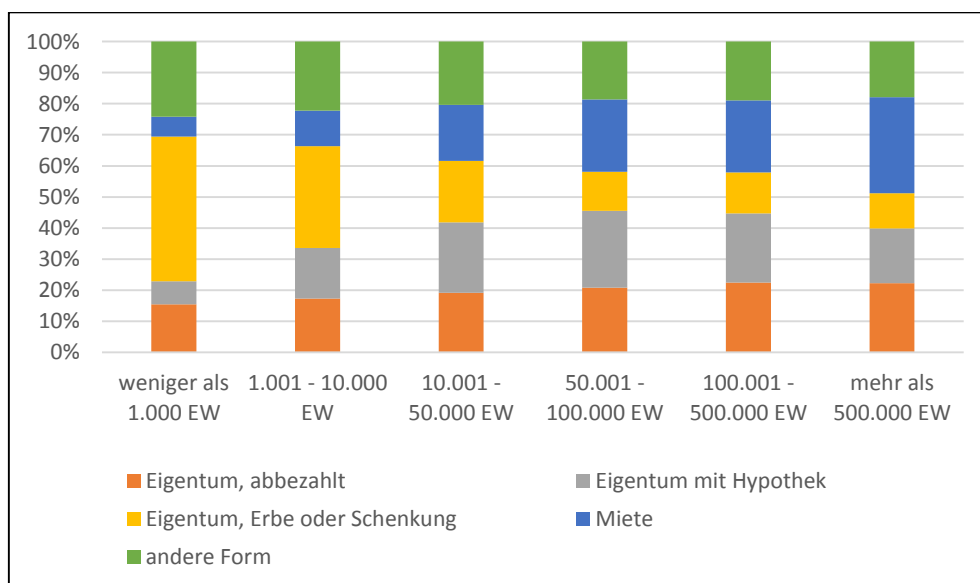


Abb. 7: Wohnbesitzverhältnisse nach Gemeindegrößen in %, 2011
(Datengrundlage: INE [2] (15.11.2015), Eigene Darstellung)

Betrachtet man die Wohnbesitzverhältnisse innerhalb von Spanien, so kann man einen positiven Zusammenhang zwischen den Besitzverhältnissen und der Gemeindegrößen feststellen. So kann man im folgenden Diagramm erkennen, dass die Mietquote mit der Größe der Gemeinde steigt. Das bedeutet, dass der Wohnungsmietmarkt in den größeren Städten wie Madrid, Barcelona, Valencia oder Sevilla signifikant wichtiger ist als in kleinen Dörfern. Hier

überwiegt das Eigentum, welches man vererbt oder geschenkt bekommen hat. Wiederum kann man einen positiven Zusammenhang zwischen dem geerbten oder geschenkten Eigentum und der Gemeindegröße erkennen. So sind fast 50 % des Wohnbesitzes in Gemeinden mit weniger als 1.000 Einwohner vererbt oder geschenkt. Dieser Anteil sinkt konstant mit der Gemeindegröße und steht schließlich bei ca. 10 % in Großstädten. Das lässt auf einen hohen familiären Zusammenhalt in kleineren Gemeinden schließen. (vgl. INE [2] 2015)

Der Grundstein für eine heute hohe Eigentumsquote wurde bereits vor Jahrzehnten in Spanien gelegt. Dabei spielten die politische Entwicklung, der kaum vorhandene Mietwohnungsmarkt, die zentrale Rolle der Familie sowie der wirtschaftliche Aufschwung im Land eine wichtige Rolle in der Entwicklung der Eigentumsquoten. 1950 noch ein Land mit einer Mietquote von 50 %, änderte sich dies unter der Diktatur von Franco, der als zentrales Ziel die Förderung von Wohneigentum hatte. Gründe dafür waren die größere Kontrollierbarkeit und Lokalisierbarkeit der Bevölkerung, die Abhängigkeit durch langfristige Kreditzahlungen und die Stärkung der Familie als soziale Einheit. (vgl. SHLOMO 2011: 42)

Im Jahr 1957 erwähnte der erste spanische Wohnungsminister José Luis Arrese, dass bei einem fehlenden Zugang zu einem Zuhause, sich die Menschen der Straße bemächtigen und aufgrund der schlechten Stimmung rebellisch, mürrisch und aufbrausend werden. Er beschreibt das mit folgenden Worten:

*„El hombre, cuando no tiene hogar,
se apodera de la calle y, perseguido por su mal humor,
se vuelve subversivo, agrio, violento...“*

(COLAU und ALEMANY 2012: 34)

Selbst in der spanischen Konstitution im Artikel 47 ist das Recht aller SpanierInnen auf eine würdige und passende Wohnung festgeschrieben. Übersetzt heißt es weiters, dass die politischen Mächte die notwendigen Bedingungen und Normen fördern und festlegen werden, um dieses Recht in die Tat umsetzen zu können. Sie werden außerdem die Nutzung des Bodens im Einklang mit dem allgemeinen Interesse regeln, um die Spekulation zu verhindern, lautet es weiter im Gesetzestext.

„Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.“

(SPANISCHE KONSTITUTION, ARTIKEL 47)

Die politischen Ziele ließen die Eigentumsquote bis Mitte der 70er-Jahre auf über 70 % steigen. Selbst nach der Einführung der Demokratie 1976 war die Förderung des Wohnungseigentums ein maßgebliches Ziel der Politik. So kommt es, dass bis zum Beginn der Krise der Wohnimmobilienmarkt ein wichtiger Pfeiler der spanischen Wirtschaft war. Vor der Krise machte der Immobiliensektor 18 % des BIP aus und gab 13 % der Bevölkerung in Spanien Arbeit, was ein viel höherer Wert war als zum Beispiel in Deutschland mit 6,7 % oder 8% in Großbritannien. (vgl. COLAU und ALEMANY 2012: 35f, SHLOMO 2011: 42f)

5.1.3. Besonderheit Spaniens – Der Bauboom

Ein weiterer Grund für die Aufschwungphase in Spanien zur Jahrtausendwende war der Bauboom, auf den ich in diesem Unterkapitel näher eingehen werde.

Im Jahr 2006 erteilte die Baubehörde mehr als 720.000 Genehmigungen, bei einem Wohnungsbedarf von geschätzten 350.000-400.000 neuen Einheiten pro Jahr. Das bedeutet, dass in Spanien in einem Jahr so viele Wohnungen gebaut wurden, wie in Deutschland, Italien und Frankreich zusammen. In dieser Zeit stellte die Bauwirtschaft einen Anteil von 13 % vom gesamten BIP Spaniens dar. Neben dem enormen Angebot an Wohnungen stieg auch der Preis der Immobilien stetig an. Jährliche Preissteigerungen von bis zu 20 % fachten die Nachfrage weiter an. Die Preise hörten nicht auf zu steigen, was den Zugang zu Wohnungen in Spanien sehr verteuerte. Für dieses Paradoxon gibt es zwei wichtige Gründe: Erstens, die niedrigen Zinssätze und die Liberalisierung der Kredite erlaubten den Banken das Geld zu verleihen, was sie wollten und an wen sie wollten. Zweitens die Möglichkeit, dass man mit Millionen von leerstehenden Wohnungen ohne Bestrafung spekulieren konnte, fachte die Nachfrage trotz hoher Preise weiter an. (vgl. COLAU und ALEMANY 2012: 28f, HEITKAMP 2011: 1327)

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Anzahl der Neubauten bzw. jener Wohnungen, die erweitert oder umgebaut wurden. So stieg die Zahl bis 2005 kontinuierlich auf über 786.000 Wohnungen an und blieb auch noch bis 2007 auf einem hohen Niveau. Diese Daten bestätigen das Ende des Baubooms mit dem Jahr 2007. Danach fällt die Anzahl an Neubauten bzw. Umbauten von fast

700.000 auf weniger als 150.000 Wohnungen in ganz Spanien. Seitdem sinkt diese Zahl jährlich bis sie im Jahr 2012 auf unter 70.000 Wohnungsneubauten bzw. -umbauten fällt. Insgesamt sind zwischen 2001 und 2008 4,1 Millionen Wohneinheiten fertig gestellt worden. In Spanien muss man jedoch bedenken, dass über 30 % der gesamten Wohnungen als Zweit- bzw. Ferienwohnungen genutzt werden und daher oft leer stehen. Mit der hohen Bautätigkeit nahm auch der Flächenverbrauch des Landes zu. Im Zeitraum zwischen 2000 und 2006 war Spanien für über ein Fünftel des ganzen Flächenverbrauchs in Europa verantwortlich. (vgl. MINISTERIO DE FOMENTO 2013, MINISTERIO DE FOMENTO [1] 2015)

Jahr	1997	1999	2001	2003	2005	2007	2009	2012
Anzahl Wohnungen	368.259	558.260	561.186	690.206	786.257	688.851	146.640	69.656

Tab. 1: Anzahl der Wohnungsneubauten bzw. Wohnungserweiterungen oder –umbauten in Spanien, 1997-2012 (Datengrundlage: MINISTERIO DE FOMENTO [1] (15.11.2015), Eigene Darstellung)

Die Gründe für die boomende Bauwirtschaft in Spanien sind vielschichtig. Einerseits waren niedrige Zinsen und sehr lockere Hypothekar- und Konsumkreditvergabeverfahren sowie eine liberalisierende Gesetzgebung im Bereich von Grund und Boden gute Voraussetzungen für den Bausektor. Andererseits hatte Spanien Anfang des neuen Jahrtausends ein Bevölkerungswachstum aufgrund der Migration zu verzeichnen, was neben der höheren Nachfrage nach Wohnungen auch die Verfügbarkeit von Arbeitskräften zur Folge hatte. Zusätzlich führten der teure Mietwohnungsmarkt und die generell florierende Wirtschaft in Spanien dazu, dass die Baubranche der Stützpfeiler der spanischen Wirtschaft wurde. (vgl. HASSE 2010: 61)

5.2. Die Auswirkungen der Immobilienkrise

Die positive Wirtschaftsentwicklung im Land fand nach zehn Jahren mit dem Platzen der Immobilienblase ein abruptes Ende. Laut HASSE (2010: 62) sind der Auslöser die Zinssatzerhöhungen, die seit 2005 vorgenommen wurden. Der Grund für die Erhöhungen des Zinssatzes war der Leitzinsanstieg der Europäischen Zentralbank. Mit dem Platzen der Immobilienblase ist die Aufschwungphase Spaniens vorbei und das Land stürzt in eine tiefe Krise.

Die einzelnen Auswirkungen auf Spanien werden in den folgenden Unterkapiteln erläutert. In dieser Arbeit kann aber nicht auf alle Auswirkungen der Immobilienkrise eingegangen werden, sondern nur auf einige wichtige Punkte. Dabei wirkte sich die Krise auch regional unterschiedlich aus.

5.2.1. Der Verfall der Immobilienpreise

Eine Folge des Platzens der Immobilienkrise war der schnelle Verfall der Immobilienpreise. So rapide die Preise vor der Krise in die Höhe gingen, so schnell ging es auch danach wieder bergab. Die Abbildung 8 zeigt den Hauspreisindex der einzelnen autonomen Regionen vom Jahr 2015, wobei sich der Indexwert von 100 auf das Jahr 2007 bezieht. So erkennt man auf den ersten Blick, wie sehr sich die Immobilienpreise seit dem 2007 verändert haben. Jede Region fiel in den letzten 8 Jahren auf einen Indexwert unter 80 herunter. Das bedeutet, dass die Immobilienpreise in den autonomen Regionen mindestens um 20 % fielen. Besonders deutlich nach unten fielen die Immobilienpreise in wirtschaftlichen Zentren wie Madrid, Katalonien oder dem Baskenland, wo die Preise vor der Krise besonders stark anstiegen. Hier befindet sich der Indexwert im Jahr 2015 auf ungefähr 60, was bedeutet, dass es in diesen Regionen einen Preisverfall von fast 40 % gab. Rural geprägte Regionen wie Galicien, Extremadura oder Asturien weisen mit Indexwerten über 70 höhere Werte als die Wirtschaftszentren auf. Das lässt durch den geringeren Anstieg der Immobilienpreise vor der Krise erklären (vgl. INE [3] 2015)

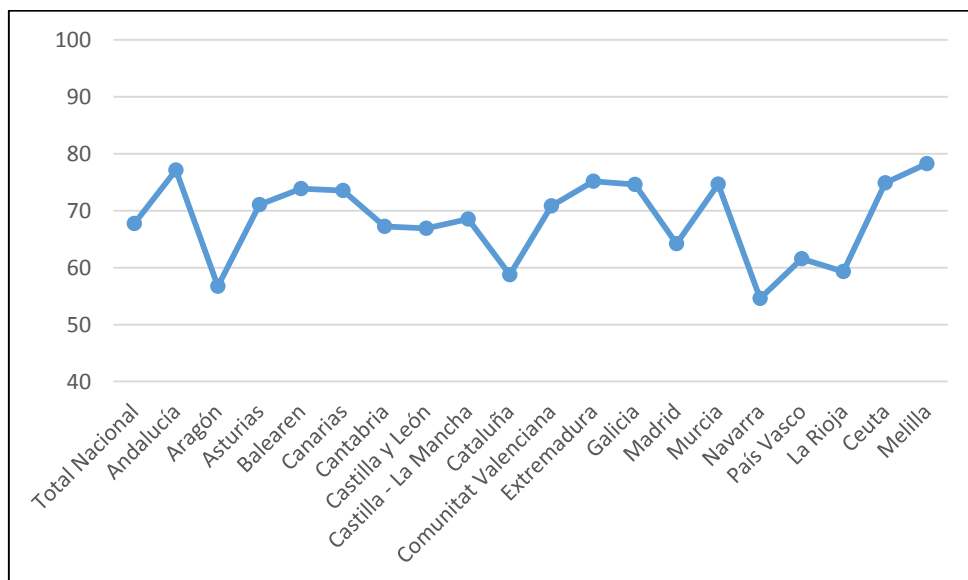


Abb. 8: Hauspreisindices (2007 = 100) der autonomen Regionen 2015
(Datengrundlage: INE [3], (19.11.2015), Eigene Darstellung)

Zurückzuführen ist dieser Preissturz bei den Immobilien unter anderem auf den Anstieg der Zinssätze. Zuerst konnten die Personen der niedrigen Einkommensschichten ihre Kredite nicht mehr bedienen und mussten ihre Häuser zu Spottpreisen verkaufen. Aufgrund zahlreicher Verkäufe machte sich die allgemeine Unsicherheit breit und die allgemeine Nachfrage nach Immobilien ging zurück, was die Preise noch weiter sinken ließ. (vgl. HANDKE 2015: 41)

In Abbildung 9 wird der Zusammenhang der Quadratmeterpreise von städtischem Bauland und dem regionalen Bruttoinlandsprodukt vom Jahr 2014 dargestellt. Dabei werden die Höhe des BIP auf der y-Achse und die Höhe der Quadratmeterpreise auf der x-Achse abgebildet. In der Abbildung lässt sich auf den ersten Blick ein positiver Zusammenhang erkennen. Das bedeutet, dass je höher das regionale BIP ist, desto höher sind auch die Quadratmeterpreise in dieser autonomen Region bzw. gilt dasselbe auch umgekehrt, je niedriger das BIP, desto niedriger die Quadratmeterpreise. So weisen Wirtschaftszentren wie das Baskenland oder Madrid, aber auch die Balearen als Tourismusregion, sowohl hohe Bruttoinlandsprodukte, als auch hohe Quadratmeterpreise auf. Auf der anderen Seite gibt es in Spanien Regionen wie Galicien, Kantabrien oder Extremadura, die ländlich geprägt sind und bei beiden Variablen niedrige Werte haben. Dieser positive Zusammenhang lässt sich auch aufgrund des positiven Korrelationskoeffizienten von 0,48 bestätigen. (vgl. INE Y FOMENTO 2015).

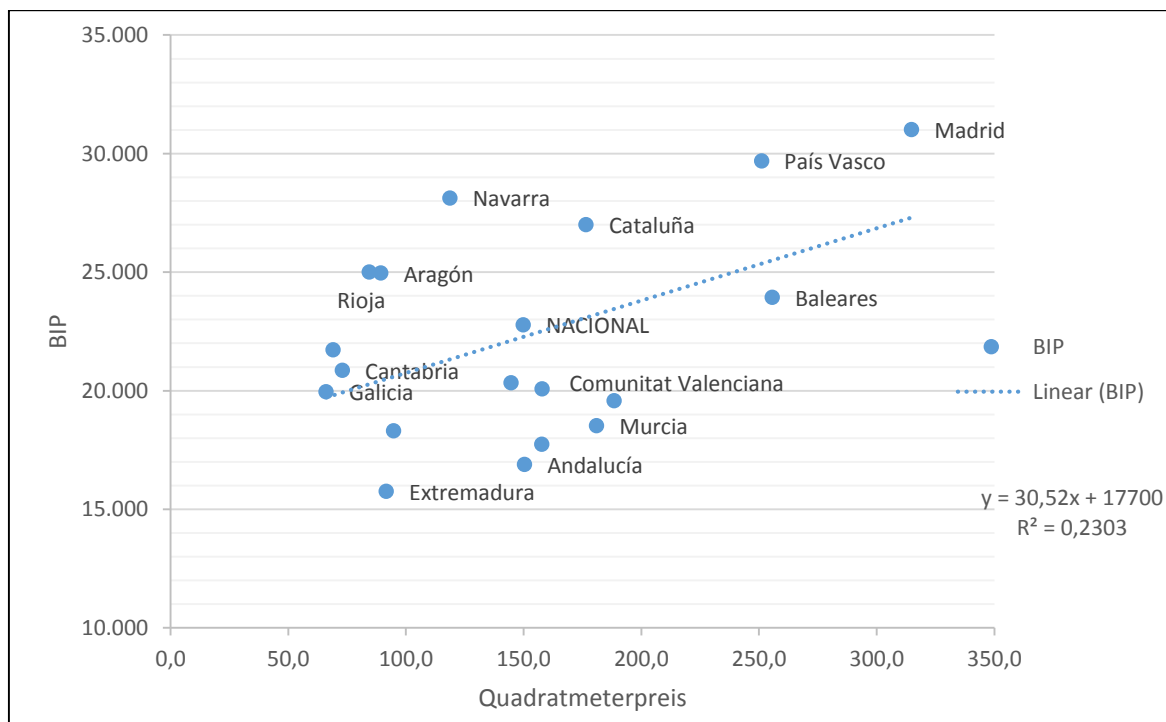


Abb. 9: Zusammenhang der Quadratmeterpreise von städtischem Bauland und dem BIP in den autonomen Regionen 2014 (Datengrundlage: INE Y FOMENTO (12.12.2015), Eigene Darstellung)

5.2.2. Rekordhoch der Arbeitslosigkeit

Mit der Krise in Spanien kam auch die Austeritätspolitik, was laut GOMES DE MATOS und MÖSSNER (2014: 33) eine „*Mischung aus Ausgabenkürzungen und Einnahmeerhöhungen*“ sei. Die Maßnahmen richteten sich vor allem auf Bereiche der Sozial- und Arbeitspolitik sowie des Öffentlichen Dienstes. Die Flexibilisierung von Beschäftigungsverhältnissen, Kürzungen sowie Privatisierungen trafen vor allem die Arbeitnehmerschaft. Das einstige Vorzeigeland der EU entwickelte sich zum Sorgenkind Europas.

Die Arbeitslosigkeit stieg zwischen 2007 und 2012 von 8,3 auf 25 %. Das bedeutet, dass mehr als 5 Millionen Personen im erwerbsfähigen Alter ohne Arbeit waren, anders ausgedrückt, gab es 1,4 Millionen Haushalte, wo alle Familienmitglieder arbeitslos waren. Besonders dramatisch war die Situation bei der Jugendarbeitslosigkeit, die von 18,2 % im Jahr 2007 auf 53 % im Jahr 2012 stieg. Das heißt, dass jeder zweiter Jugendlicher von Arbeitslosigkeit betroffen war. Ein Grund für die hohe Arbeitslosigkeit ist der Einbruch in der Baubranche, die keine Arbeiter mehr benötigte. (vgl. GOMES DE MATOS und MÖSSNER 2014: 33, COLAU und ALEMANY 2012: 30)

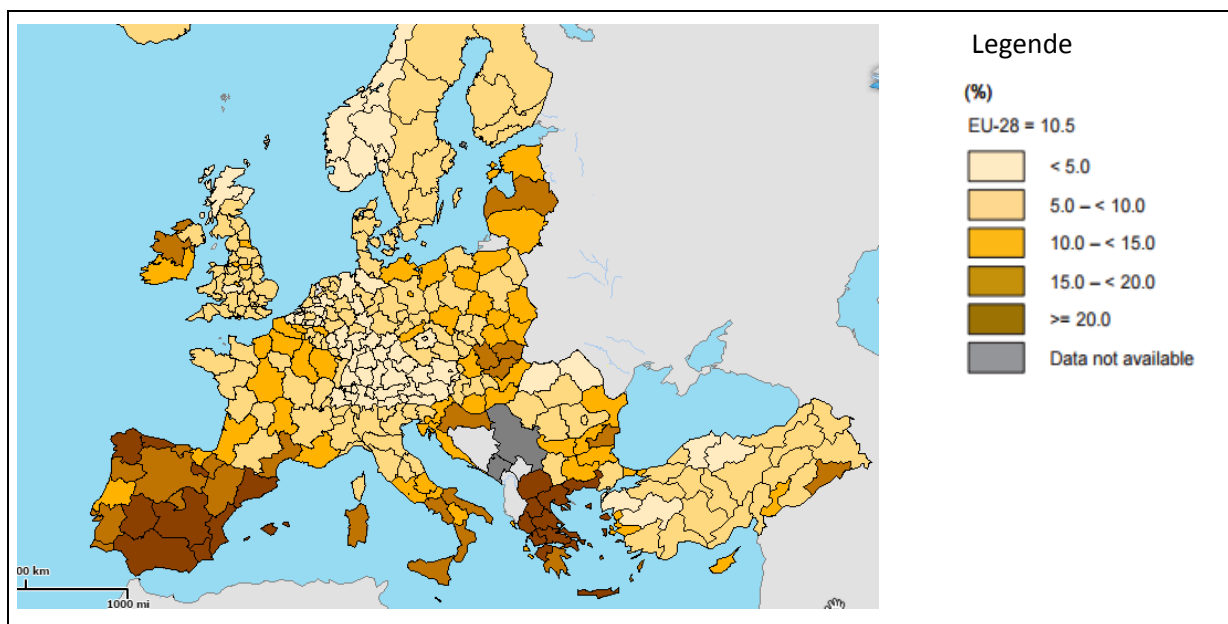


Abb. 10: Arbeitslosenquote von 15-74-Jährigen in NUTS 2-Regionen, 2012 (Quelle: EUROSTAT [1] (19.11.2015))

Die Abbildung 10 zeigt deutlich die innereuropäisch unterschiedlichen Auswirkungen der Immobilienkrise. Auf den ersten Blick ist erkennbar, dass Griechenland und Spanien die

höchsten Arbeitslosenzahlen aufweisen. So haben im Jahr 2012 alle autonomen Regionen in Spanien, außer dem Baskenland, eine ALQ von mehr als 15 %. Viele von ihnen erreichen mehr als 20 % Arbeitslosigkeit. Somit liegt die Quote in Spanien weit über dem EU-28- Durchschnitt von 10,5 %. Nur sehr geringe Arbeitslosenzahlen haben die mittel- sowie nordeuropäischen Länder Europas. (vgl. EUROSTAT [1] 2015)

Vergleicht man die Veränderung der ALQ in Spanien mit der Nationalität der Betroffenen, so kann man in der nachfolgenden Abbildung 11 eine eindeutige Tendenz erkennen. Generell lag die ALQ bis 2008 auf sehr niedrigem Niveau, unabhängig davon welcher Nationalität man angehörte. Danach stieg die Arbeitslosigkeit an, wobei die Schere hier sehr auseinandergeht. So erreichte die ALQ der Spanier nach nur einem Jahr die 15 % Marke, während die Quote der EU-Ausländer auf fast 25 % und die Nicht-EU-Ausländer auf 30 % schnellte. Danach stiegen die Quoten bis 2013 weiter, wobei das Maximum von 40 % von den Ausländer außerhalb der EU erreicht wurde. Die ALQ der Spanier lag zwar deutlich darunter, jedoch war sie mit 25 % noch immer sehr hoch und weit über dem EU-Durchschnitt. Laut INE sinken die Arbeitslosenzahlen seit Ende 2014 wieder. Anhand der Abbildung kann man einen positiven Zusammenhang zwischen der Bautätigkeit und der Arbeitslosenzahlen erkennen. Viele Bauarbeiter stammten aus dem Ausland und verloren mit Beginn der Krise als Erste ihren Arbeitsplatz. Eine Vielzahl der Menschen, die in der Boomzeit Spaniens in das Land einwanderten, emigrierte in der Zeit der Krise wieder. (vgl. INE [4] 2015)

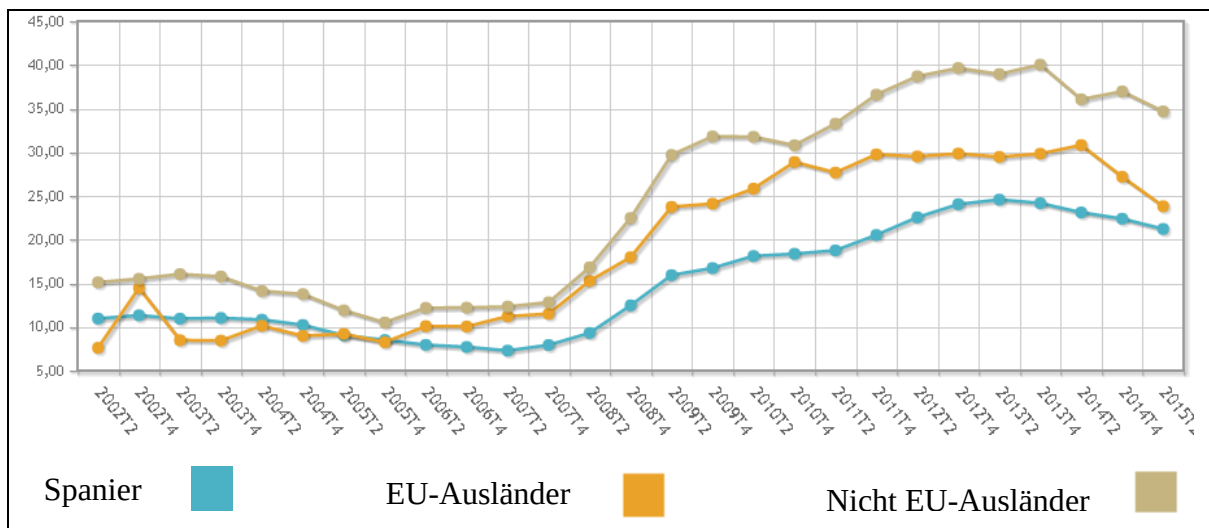


Abb. 11: Vergleich der ALQ nach Nationalität (Datengrundlage: INE [4] (15.11.2015), Eigene Darstellung)

In der nachfolgenden Abbildung wird der Zusammenhang zwischen der allgemeinen Arbeitslosigkeit und der Arbeitslosigkeit im Bausektor in den autonomen Regionen vom 3. Quartal im Jahr 2015 dargestellt. Hier weisen die autonomen Regionen sehr ähnliche Werte auf, wobei es einige Ausnahmen gibt. So gibt es in Andalusien um ein Vielfaches mehr Arbeitslose, als in anderen Regionen. Gerade in dieser Region ist die Arbeitslosigkeit am Bau extrem hoch. Andere Regionen, die sich aus der Menge hervorheben, sind Wirtschaftszentren wie Madrid, die Comunidad Valenciana und Katalonien, die bei beiden Variablen höhere Werte aufzeigen. Die anderen Regionen von Spanien haben niedrigere Arbeitslosenzahlen. Die Unterschiedlichkeit der autonomen Regionen lässt auch den starken positiven Zusammenhang gut erkennen. In der Abbildung sieht man, dass je höher die Arbeitslosigkeit in allen Sektoren ist, desto höher ist auch die Arbeitslosigkeit in der Baubranche. Ein Korrelationskoeffizient von 0,97, der den Zusammenhang der beiden Variablen misst, bestätigt den stark positiven Zusammenhang. (vgl. INE [5], 2015)

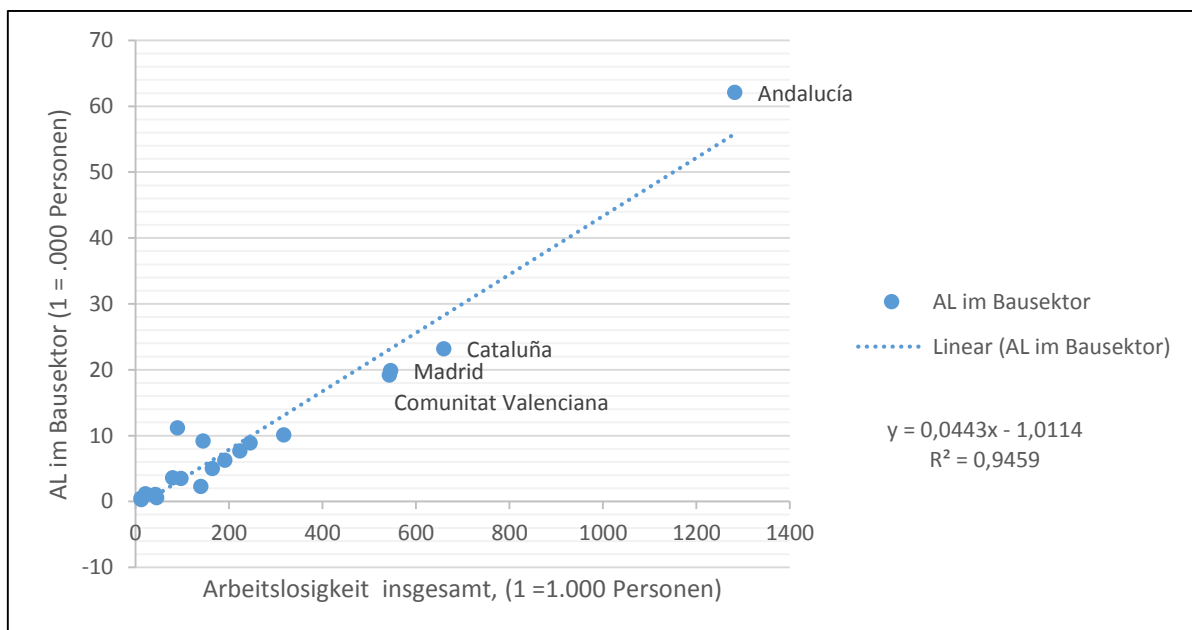


Abb. 12: Zusammenhang zwischen der allgemeinen Arbeitslosigkeit und der Arbeitslosigkeit im Bausektor ,2015 (Datengrundlage: INE [5] (19.11.2015), Eigene Darstellung)

5.2.3. Der Leerstand als Konsequenz der Immobilienkrise

Fasst man das bereits erwähnte über die Immobilienkrise zusammen, so kann man selbst auf die nächste Auswirkung der Immobilienkrise schließen. Hier eine kurze Zusammenfassung:

Aufgrund eines Bevölkerungsanstiegs wird die Bautätigkeit erhöht, da die Nachfrage nach Wohneinheiten immer weiter steigt. Das lässt die Immobilienpreise steigen. Die Arbeitslosigkeit sinkt auf ein Rekordtief, da zahlreiche Arbeitskräfte in der Baubranche benötigt werden. Die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten fördern die Kreditaufnahme, um das ersehnte Eigenheim kaufen zu können. Mit dem Beginn der Krise stellt die Baubranche den Wohnungsbau ein und zahlreiche Arbeiter verlieren ihren Arbeitsplatz. Die Unsicherheit der Bevölkerung steigt, was die Nachfrage sinken lässt und die Immobilienpreise fallen. Die arbeitslosen Menschen können ihren Kredit nicht mehr bedienen und müssen ihr Eigenheim verlassen bzw. bekommen keinen Kredit, um eine Eigentumswohnung zu kaufen. Zusätzlich kehren tausende Immigranten in ihre Heimat zurück, da sie in Spanien alles verloren hatten. Somit wurden in den letzten Monaten der Krise hunderttausende Wohnungen gebaut, die niemand mehr wollte. Außerdem mussten viele Menschen ihr bereits erworbenes Eigenheim wieder verlassen. Diese Tatsachen führen uns zur nächsten Auswirkung der Immobilienkrise, nämlich der enorme Anstieg der Leerstandsquoten.

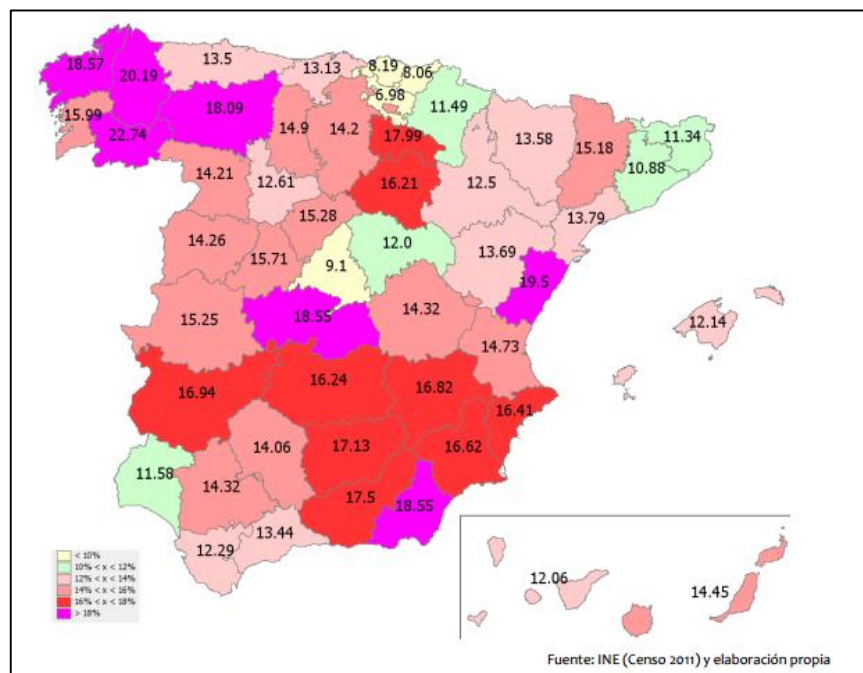


Abb. 13: Leerstandsquote nach Provinzen, 2011 (Quelle: MINISTERIO DE FOMENTO 2013: 42)

Zeitungen berichten von Millionen Wohneinheiten die in Spanien heute leer stehen. In der Abbildung 13 werden die Leerstandsquoten in den Provinzen im Jahr 2011 dargestellt. Die wirtschaftlichen Zentren wie Madrid, Katalonien oder das Baskenland weisen eine Leerstandsquote von unter 10 % bzw. leicht darüber auf. Das lässt sich unter anderem anhand

der ausländischen Investoren und Geschäftskonzernen in den Wirtschaftszentren erklären. Andererseits gibt es Provinzen in rural geprägten Regionen wie Galicien, Kastilien-León oder La Rioja, wo ungefähr 20 % aller Wohnungen leer stehen. Neben den rural geprägten Provinzen sind auch die Regionen stark vom Leerstand betroffen, welche von der Baubranche sowie dem Tourismus geprägt sind. Gründe für die hohe Leerstandsquote sind die hohen Arbeitslosenzahlen sowie die fehlenden Investoren, welche in Zweit- und Ferienwohnungen investieren. (vgl. MINISTERIO DE FOMENTO 2013: 42)

Im Zusammenhang mit den Leerstand kommt es auch vor, dass Stadtviertel bzw. ganze Städte, die neu gebaut wurden, heute leer stehen. Viele von ihnen wurden nie bezogen, da in der Zeit des Baubooms nicht nachfrageorientiert gebaut wurde. Es wurden aufgrund der Steigerung der Immobilienpreise immer noch mehr Wohneinheiten gebaut, von denen man ausging, dass sie schon verkauft werden würden. Diese Geisterstädte, wie sie genannt werden, stehen jetzt in der Landschaft ohne von irgendjemanden genutzt zu werden. Teilweise sind sie nicht einmal fertig gestellt worden, da die Krise die Wirtschaft zusammenbrechen ließ und die Baubranche sofort darauf reagierte und zu bauen aufhörte. Diese Betonwüsten wurden vor allem in der Nähe von großen Städten wie Madrid und Barcelona sowie in touristischen Küstenregionen wie dem Levante gebaut und werden heute von niemanden genutzt.



Abb. 14: Geisterstadt in Spanien (Quelle: TAGESANZEIGER 2013)

5.2.4. Der Verlust der Heimat - Zwangsräumungen

Eine weitere Auswirkung der Krise sind die Zwangsräumungen. Wie bereits erwähnt, konnten mit dem Verlust des Arbeitsplatzes viele Menschen ihre Kredite nicht mehr zurückzahlen, was dazu führte, dass die Banken die Wohnungen einforderten. Viele von ihnen wollten ihr Eigenheim nicht freiwillig verlassen und so kam es zu tausenden Zwangsräumungen.

Laut den Daten der CGPJ (Consejo General del Poder Judicial), einem allgemeinen Rat der Judikative, gab es zwischen 2007 und 2011 349.438 Hypothekenzwangsvollstreckungen im ganzen Land, angeführt von Andalusien mit 68.053. So heißt es weiters, dass es jeden Tag zu 212 Prozessen kam, was 6.360 im Monat bedeutete. In den meisten Fällen ist auch der Hauptwohnsitz von der Zwangsräumung betroffen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bei einer Hypothekenzwangsvollstreckung nicht nur ein einzelnes Individuum betroffen ist, sondern eine ganze Familie. Laut einer Umfrage von sozialen Organisationen haben sich fast 7 von 10 Familien, die von Zwangsräumungen oder Hypothekenzwangsvollstreckungen betroffen sind, um zwei oder mehr Minderjährige zu kümmern. Die Hälfte der Befragten muss zumindest auch eine ältere Person versorgen. Weiters ist in so einem Prozess meistens nicht nur eine Wohnung betroffen, sondern mehrere, da die Finanzinstitute auf die Bürgschaft zurückgreifen. Diese sind in den meisten Fällen die Wohnungen der Familienmitglieder, insbesondere der Eltern. Die Tatsache von direkten und indirekten Betroffenen lässt die Zahl auf 2 Millionen Personen und über 500.000 Hypothekenzwangsvollstreckungen ansteigen. (vgl. COLAU und ALEMANY 2012: 30, 228, PAH, OBSERVATORIO DESC 2013: 104f)

Die Abbildung 15 zeigt die Anzahl der Hypothekenzwangsvollstreckungen in den Provinzen 2014. Die meisten Zwangsräumungen finden in den Großstädten und an der Levante statt. Vergleichsweise wenige werden im Norden Spaniens durchgeführt, was möglicherweise an der engen familiären Bindung liegen könnte. Andererseits traf es wirtschaftliche Zentren stärker als die strukturschwächeren Regionen, da Ballungsräume auch in der Boomzeit stärker profitierten, als die ruralen Gebiete. (vgl. INE [6], 2015)

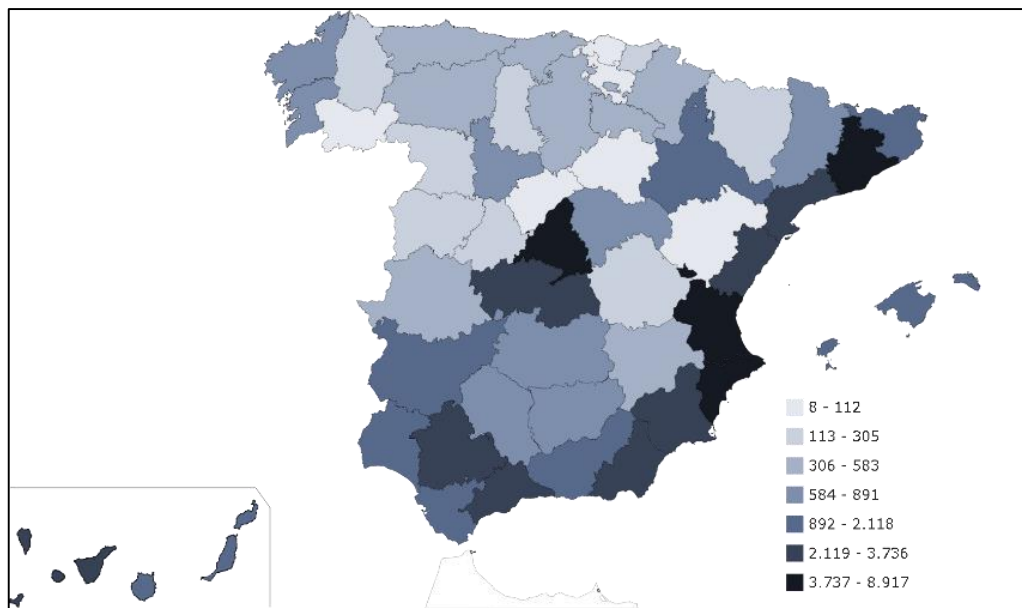


Abb. 15: Anzahl der Hypothekenzwangsvollstreckungen in den Provinzen 2014 (Quelle: INE [6] (15.11.2015))

Nachfolgend möchte ich kurz auf die Charakteristika von Hypotheken eingehen, die besonders in der Krise Probleme bereiteten. Dabei werde ich auf eine Umfrage von zwei sozialen Organisationen mit über 2.700 befragten betroffenen Personen Bezug nehmen, die zwischen 2009 und 2013 durchgeführt wurde. Um die Resultate zu verstärken und Tendenzen der Problematik aufzuzeigen, wurde eine andere Studie mit weiteren 8.800 Befragungen hinzugezogen, sodass diese Umfrage nun mehr als 11.500 betroffene Menschen inkludiert. (vgl. PAH, OBSERVATORIO DESC 2013: 100)

Bei der Frage nach der Höhe der Hypothek antwortete ein Drittel, dass sie eine Hypothek von mehr als 200.000 Euro haben. In Barcelona und Madrid ist dieser Wert noch höher, denn hier hat die Hälfte der betroffenen Personen eine Hypothek von über 200.000 Euro. Generell geben 17% der Betroffenen bei der Höhe der Hypothek an, dass sie einen geringeren Kredit als 100.000 Euro haben. Die Mehrheit von 45 % hat einen Betrag zwischen 100.000 und 200.000 Euro. In Bezug auf das Bankinstitut bei dem die Hypotheken abgeschlossen wurden, nannten die meisten mit jeweils knapp über 15 % die BBVA und die Bankia. Weitere Banken sind Banco Santander, Caixa Bank, Catalunya Caixa und die Banco Sabadell, wie aus der Abbildung 8 ersichtlich wird. (vgl. PAH, OBSERVATORIO DESC 2013: 101f)

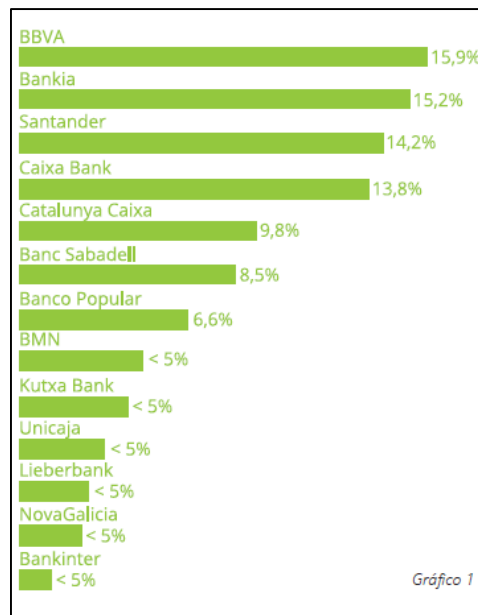


Abb. 16: Anteil der betroffenen Personen der Umfrage in % hinsichtlich der Bankinstitute, 2013 (Quelle: PAH, OBSERVATORIO DESC 2013: 101)

Eine weitere Charakteristik der Hypotheken, die heute Probleme bereiten, ist dass die Mehrheit zwischen 2005 und 2007 unterzeichnet wurde, in den Jahren die charakteristisch für ihre hohen Wohnungspreise sind. Nur 13 % der Hypotheken wurde nach 2008 vertraglich festgelegt. In der Umfrage hat mehr als ein Drittel der Personen angegeben eine Bürgschaft zu haben, welche in den meisten Fällen die Eltern oder Kinder sind. Insgesamt sind 10 % der betroffenen Personen selbst Bürgen einer anderen Hypothek. Weiters wurde herausgefunden, dass 73 % der Befragten in der Wohnung leben, die mit einer Hypothek belastet ist. Zusätzlich ist davon ein Drittel mit mindestens einer zweiten Hypothek für dieselbe Wohnung verschuldet. (vgl. PAH, OBSERVATORIO DESC 2013: 104)

Auf die Frage nach der Rückzahlungsquote, gaben die Mehrheit von 60 % der betroffenen Personen an bis 2013 weniger als 20 % des Kreditumfangs zurückgezahlt zu haben. Die Mehrheit der Menschen, nämlich 70 %, haben aufgehört die Raten abzubezahlen bzw. haben ernsthafte Schwierigkeiten, weil sie ihre Arbeit verloren haben. Bei einem Drittel dieser Personen wurde die Hypothekenrate erhöht und bei einem Viertel kam es zu weiteren Verschuldungen. Für mehr als ein Drittel der Betroffenen hat die Hypothek irgendwann die gesamten Einnahmen der Familie verschlungen. (vgl. PAH, OBSERVATORIO DESC 2013: 107)

Da es sich bei Zwangsräumungen um einen komplexen Prozess handelt, wird der theoretische Ablauf, der in der Versammlung erklärt wurde und in die Diplomarbeit als teilnehmende Beobachtung fließt, in dieses Kapitel vorgezogen. Das ist wichtig, damit klar ist, was konkret eine Zwangsräumung ist.

Der erste Schritt zu einer Zwangsräumung setzt Zahlungsschwierigkeiten bei der Rückzahlung der Hypothek für die Wohnung voraus. Die Gründe für Zahlungsschwierigkeiten sind sehr unterschiedlich. So sind Arbeitslosigkeit, Verschlechterung der Arbeitsbedingungen, Lohnkürzungen und Scheidungen nur ein paar Möglichkeiten, um Probleme bei der Rückzahlung des Kredits zu bekommen. Nach dieser ersten Tatsache kommt der Moment, wo man die Ratenzahlungen endgültig nicht mehr zahlen kann und die Zahlungen an die Bank werden eingestellt. Anschließend informiert man die Menschen, die für die Wohnung gebürgt haben, über den Umstand. In der Folge wäre eine Kontaktaufnahme mit einer sozialen Organisation sinnvoll, da diese Maßnahmen für eine Verhinderung von einer Zwangsräumung wissen. Gemeinsam mit der PAH, aber auch alleine als Privatperson, kann man ein Ansuchen um den Restschuldenerlass stellen. Das bedeutet zwar die Aufgabe der eigenen Wohnung, aber man bekommt die restlichen Schulden erlassen. In einem nächsten Schritt werden verschiedene Möglichkeiten mit den Banken verhandelt. Falls es zu keiner Einigung kommt, leitet die Bank die Klage ein, welche schriftlich beim Schuldner eintrifft. Ab diesem Moment kann man sich um einen gratis Rechtsbeistand bewerben, wenn man nachweisen kann, dass man nicht die finanziellen Ressourcen hat, um sich einen Anwalt leisten zu können. Außerdem kann man wieder ein Ansuchen um eine Beendigung des Prozesses stellen. In einem nächsten Schritt gelangt der Fall auf das Gericht, was bedeutet, dass die betroffene Person 30 Tage Zeit hat, um ihre Schulden zu begleichen. Bis zu diesem Schritt kann ein Jahr oder mehr vergehen, wenn man die vielen bürokratischen Wege in Kauf nimmt und um sein Eigentum kämpft. Weiters kann man auch als Schuldner Zeit gewinnen. (vgl. PAH MADRID, Teilnehmende Beobachtung, 2015)

Nach dem juristischen Prozess wird eine Versteigerung der Wohnung durchgeführt, wobei die Immobilie auf 60-70 % des Wertes geschätzt wird. In einem Schreiben wird dem Schuldner der Preis der Versteigerung sowie seine Schulden mitgeteilt. In weiterer Folge fordert das Gericht die betroffene Person auf, die Wohnung innerhalb von 30 Tagen freiwillig zu räumen. Daraufhin kann man noch eine Stundung der Zwangsräumung für zwei Jahre beantragen. Das betrifft vor allem Familien mit Kindern unter 3 Jahren und über 70-jährige Betroffene. Falls all

diese Bürokratie nichts geholfen hat, kommt es zur Zwangsräumung. Anschließend kann man als betroffene Person noch den Schuldenerlass beantragen, der einen zumindest von den restlichen Schulden befreit. Zum Schluss wird der neue Besitzer der Wohnimmobilie ins Grundbuch getragen und die Konten des Schuldners bei der Gläubigerbank geschlossen. Man muss betonen, dass dieser Ablauf der juristische Weg ist und es auch einen extrajuristischen zu bestreiten gibt. Von der PAH wird aber betont, dass so schwierig der Weg auch sein mag, es das einzige Mittel ist um die Wohnung behalten bzw. schuldenfrei weiterleben zu können. (vgl. PAH MADRID, Teilnehmende Beobachtung, 2015)

Bei der Versammlung werden drei Tipps genannt, die man bei einem Zwangsräumungsverfahren beachten soll. Erstens, soll man entweder den ganzen Ratenanteil zurückzahlen oder gar nichts. Die Banken bieten oftmals an, für einen bestimmten Zeitraum nur einen geringen Beitrag zu leisten. Seiner Meinung nach bringt das nichts, da sich durch einen geringen Beitrag die Hypothek nicht reduziert und man so das Geld den Banken eher schenkt. Nach dem Zeitraum schnellte die Hypothek in die Höhe und man kann die Rate erst recht nicht zahlen. Außerdem ist das oftmals mit anderen Tricks verbunden. Es bringt auch nichts, wenn man in dieser Zeit mehr schlecht als recht leben muss. Der zweite Ratschlag ist, dass man sich genau die Daten notieren soll, wann welche Unterlagen von den Institutionen zu Hause eintreffen. Das ist wichtig, um später darauf zurückgreifen zu können. Der dritte Tipp von der PAH ist, sich alle Schritte bzw. Verhandlungen schriftlich bestätigen zu lassen. Wichtig ist auch, die Verträge immer gut zu lesen, denn die Bank schenkt einem nicht das Geld, sondern sie verlangt auch etwas dafür. Sie betonen bei der Versammlung, dass es wichtig ist, genau Bescheid über die eigene Hypothek zu wissen: wie viel habe ich schon zurückgezahlt etc. (vgl. PAH MADRID, Teilnehmende Beobachtung, 2015)

Die anschließende Grafik soll diesen Prozess der Zwangsräumung bildlich darstellen.

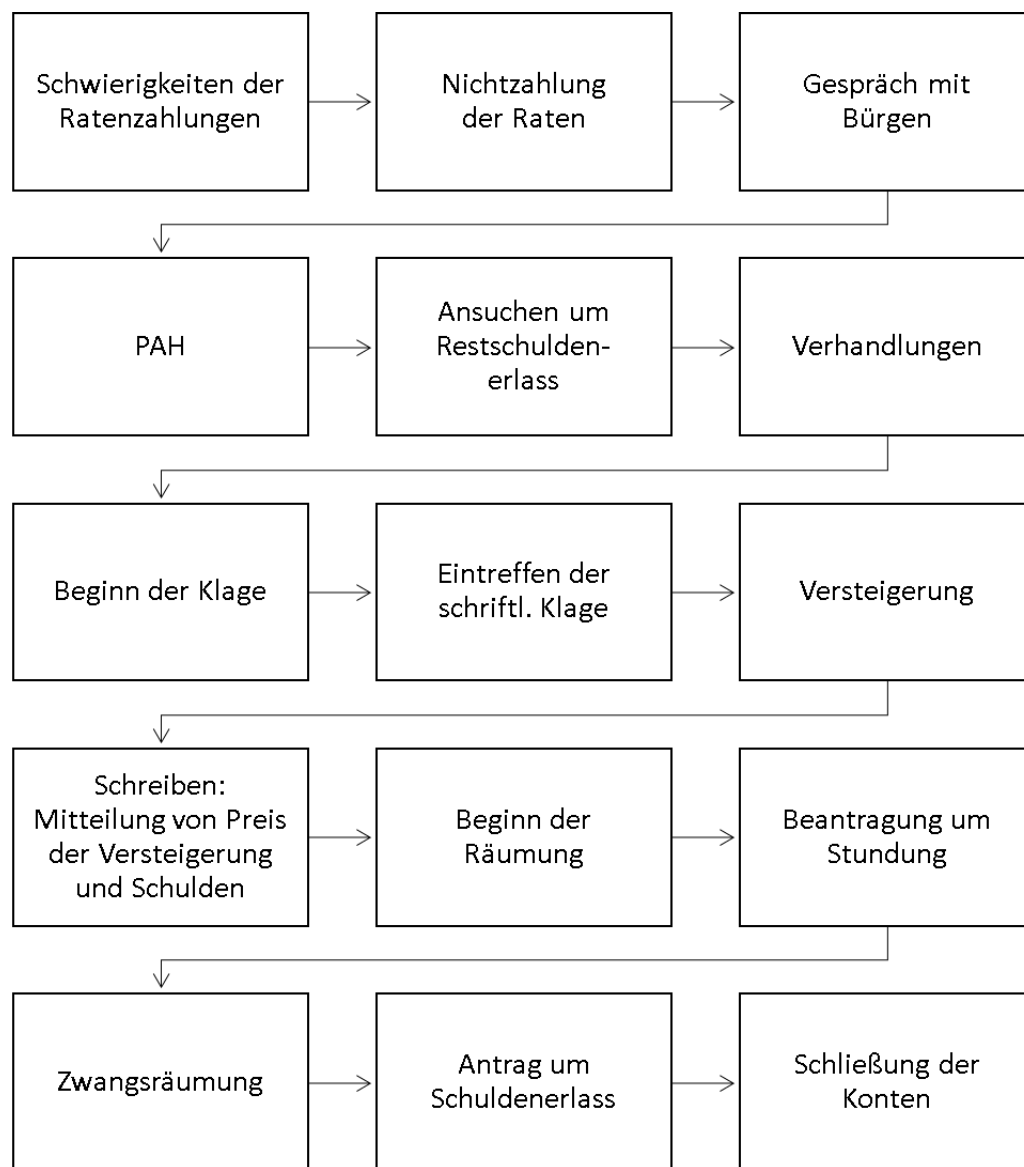


Abb. 17: Vorgehensweise der Hypothekenzwangsvollstreckung (Datengrundlage: PAH CORREDOR DEL HENARES (19.11.2051), Eigene Darstellung)

Dieses Kapitel umfasste die quantitative Analyse, die vor allem auf die Gründe und Auswirkungen der Krise in Spanien einging. Dabei sollte anhand einiger Statistiken und Grafiken die Entwicklung und Situation veranschaulicht werden. Außerdem wurde der Ablauf einer Zwangsräumung erklärt. Im Kapitel 6 geht es um die qualitative Analyse, wo einerseits die soziale Protestbewegung PAH behandelt wird, da sie eine große Bedeutung für die qualitative Forschungsarbeit hat, andererseits geht es um die Untersuchungsgebiete, die für die empirische Forschung ausgewählt wurden.

6. Solidarität und Protestbewegung im Kontext der spanischen Krise

6.1. 1– Wer ist die PAH?

Der Ausbruch der Krise hat zu einer neuen Ära der sozialen Proteste in Spanien geführt. Viele verloren aufgrund der schlechten Arbeitsmarktlage ihre Arbeit oder bekamen viel schlechter bezahlt als vorher, sodass es ihnen nicht mehr möglich war ihre Hypothekenraten zurückzuzahlen und es zu Zwangsräumungen kam. So kam es wie es bereits 1957 der erste Wohnungsminister angekündigt hatte: Der Mensch, wenn er kein Zuhause hat, geht auf die Straße und beginnt rebellisch seine Rechte einzufordern. (vgl. ABELLÁN BORDALLO und JANOSCHKA 2014: 2)



Abb. 18: Protestaktion der PAH gegen die Praxis der Banken (Quelle: PAH MADRID , (17.11.2015))

Seit 2009 mit der Gründung der ersten sozialen Bewegungen, aber intensiver ab Mai 2011 mit dem Auftreten der 15-M, sind verschiedene Bewegungen entstanden, die im öffentlichen Raum aktiv sind und ihre Rechte fordern. Die Proteste rund um das Recht auf eine Wohnung, gegen die Privatisierungen und die Preissteigerungen der öffentlichen Dienste sowie die Wiederverwendung von verlassenen Flächen für die Gemeindenutzung sind die wichtigsten Anliegen der neuen sozialen Bewegungen seit der Krise. Der Kampf um das Wohnungsrecht ist jene soziale Bewegung, die den größten politischen Einfluss erreichte und die meiste Unterstützung von der Bevölkerung bekam. (vgl. ABELLÁN BORDALLO und JANOSCHKA 2014: 2)

Die soziale Bewegung 15-M, inspiriert durch den arabischen Frühling, fand am 15. Mai 2011 statt. Der Name 15-M wurde vom Datum der Initiierung der Bewegung abgeleitet. Tausende empörte BürgerInnen mobilisierten sich in den sozialen Netzwerken, um gemeinsam auf die Straße zu gehen und ihre Rechte einzufordern. Bei dieser Protestaktion wurden zahlreiche Plätze wie die Puerta del Sol in Madrid besetzt. Nach dieser Aktion wurde beschlossen die Bewegung zu dezentralisieren und die Protestaktivitäten in die Stadtviertel zu verlagern. Aufgrund dieser Dezentralisierung wurden zahlreiche Wohnungsausschüsse in Stadtviertel bzw. Städten im Umkreis von Madrid geschaffen, um Nachbarn bei Zwangsräumungen zu unterstützen. In den darauffolgenden Monaten entstand ein komplexes und umfassendes Netz von Aktionen, die aus Versammlungen, gemeinsamen Aktionen und Plattformen bestand und sich auf die Aufgabe der Problematik von Zwangsräumungen und das Recht auf einen Wohnsitz konzentrierte. Nach zwei Jahren Aktivismus hat sich die Anzahl an Gruppen im Großraum Madrid auf 40 erhöht und konnten insgesamt 180 Zwangsräumungen verhindern. Die Gründung und Dezentralisierung der 15-M erhöhte die Anzahl an Protestaktionen und sozialen Bewegungen im ganzen Land. So erfuhr auch die soziale Protestbewegung PAH einen Aufschwung. Diese Organisation, die für die Diplomarbeit eine bedeutende Rolle spielt, wird im Anschluss genauer erklärt wird. (vgl. COLAU und ALEMANY 2012: 130, 142, ABELLÁN BORDALLO und JANOSCHKA 2014: 3)



Abb. 19: Protestaktion von Jugendlichen in Vigo im Juli 2015 (Quelle: STECHER, 2015, Vigo)

Die PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca) wurde am 22. Februar 2009 in Barcelona gegründet. Hintergrund der Gründung waren die steigenden Probleme einer überschuldeten Gesellschaft und hier vor allem die Wohnprobleme. Die Organisation wurde von einer Gruppe von Menschen gegründet, die sich bereits für den Kampf um das Wohnrecht einsetzten. Insbesondere entstand sie aus der sozialen Bewegung „V de Vivienda“ (dt. W wie Wohnungen) heraus, die im Mai 2006 ins Leben gerufen wurde, um Jugendliche zu mobilisieren. Die Bewegung „V de Vivienda“ organisierte zwei Jahre lang die Bewegungen für den Kampf um Wohnungen und aktivierte tausende Menschen, um auf die Straße zu gehen und zu demonstrieren. Diese Bewegung wurde vor allem von Jugendlichen geformt, die prekäre Löhne und Arbeitsverhältnisse hatten und sich daher vor dem Problem sahen, ihre Unabhängigkeit von den Eltern nicht erlangen zu können. Bei der PAH war der soziale Fokus vor allem auf die Familien gelegt, die betroffen waren von Prozessen der Hypothekenzwangsvollstreckung. (vgl. COLAU und ALEMANY 2012: 87)

6.1.1. Ziele und Erfolge

Die Menschen, die sich das erste Mal der PAH nähern, sind meist desorientiert, von der Verwaltung im Stich gelassen und von den Bankinstituten bedroht. Die Familien fühlen sich schuldig an ihrer Situation und schreiben es einem persönlichen Misserfolg zu. Das erste Ziel der PAH ist es, einen Raum des Vertrauens und der Gemeinschaft mithilfe von Versammlungen zu erschaffen, welche die Möglichkeit bieten, ihre Erfahrungen zu schildern und mit den anderen Menschen zu teilen. Die Schaffung dieses Raumes ist wichtig für die Betroffenen, um die Angst und Scham zu verlieren und zu sehen, dass ihr Problem eine Situation ist, in der sich viele Menschen befinden. Der Prozess der eigenen Schuldbefreiung ist ein wichtiger Schritt um selbst aktiv werden zu können und gemeinsam Strategien zu entwickeln für die Verhandlungen mit den Bankinstituten. Die Organisation will sich selbst als Ort der gegenseitigen Unterstützung und der Solidarität sehen, welche das Gemeinwohl dem individuellen Interesse voranstellt. Dieser Fokus hat einen Multiplikatoreffekt. Der gemeinsame Austausch von Erfahrungen vermittelt Fähigkeiten und die notwendigen Mitteln, um selbst aktiv werden zu können und mit diesen Fähigkeiten anderen Personen einen Rat zu geben und ihnen zu helfen. (vgl. COLAU und ALEMANY 2012: 93ff, 99)

Ein weiteres Ziel der Organisation ist es den Restschuldenerlass durchzubringen, indem den Betroffenen nach der Zwangsräumung die restlichen Schulden erlassen werden. Weiters geht es um die Lahmlegung der Zwangsräumungen, damit tausende Familien nicht auf der Straße

leben müssen und drittens die Umwandlung von Wohnungen, die aufgrund der Zwangsräumungen der Bank gehören, in Sozialmietwohnungen. Außerdem will die PAH, dass die Bürger verstehen was passiert, dass sie verantwortlich gemacht werden über die Entscheidungen und dass sie ihre Rechte kennen und diese auch verteidigen. Die Organisation ist der Meinung, dass eine gut informierte Bürgerschaft eine wichtige Bedingung ist für eine gesunde Demokratie. (vgl. PAH 2015, ÁLVAREZ DE ANDRÉS et. al. 2014: 2)

In nur 4 Jahren hat die Plataforma de Afectados por la Hipoteca das Vertrauen der spanischen Bevölkerung gewonnen, da laut einer Umfrage 80 % der BürgerInnen die Forderungen der Organisation teilen. Laut eigener Angaben hat die PAH seit ihrer Gründung insgesamt 1663 Zwangsräumungen gestoppt und 2500 Menschen wieder in Wohnungen untergebracht, die von den Banken zwangsgeräumt wurden. Außerdem hat sich die Organisation mit mehr als 200 regionalen PAH's auf das ganze Land verteilt. (vgl. PAH 2015, ÁLVAREZ DE ANDRÉS et. al. 2014: 2)

6.1.2. Zusammensetzung der Mitglieder

Obwohl Unterschiede in den lokalen Organisationsgruppen vorhanden sind, gibt es generell eine hohe Mitgliederanzahl, von denen aber nur wenige regelmäßig an den Versammlungen teilnehmen. Die ökonomische Situation in der sich viele Personen befinden ist sehr kritisch, daher sind die größte Sorge und die oberste Priorität das nackte Überleben, das heißt hier vor allem die Nahrungsversorgung. Es gibt Menschen, die kommen zur PAH und glauben, dass es sich um eine Art Servicecenter handelt, die mit einem Schlag ihre Probleme lösen. Andere wiederum gehen einmal zur PAH und kommen erst nach Monaten wieder zurück, nachdem sie erfolglos bei einigen Institutionen um Hilfe gebeten haben. Für manche ist es schwierig regelmäßig teilzunehmen, da sie sich vorwiegend um ihre Grundbedürfnisse kümmern müssen. Die Zusammensetzung der Bewegung und damit der Betroffenen hat sich mit der Zeit verändert. Am Anfang der Krise waren es vor allem die Immigranten, welche vorwiegend am Bau tätig waren und dann ihre Arbeit verloren. Mit dem Fortschreiten der Krise machten die Hypothekenzwangsvollstreckungen vor niemanden mehr halt und es wurde nicht nach Gründen der Herkunft, des Geschlechts oder der Religion unterschieden. Im Jahr 2012 ging man davon aus, dass 70 % der betroffenen Bevölkerung alteingesessene Spanier sind. Die heterogene Zusammensetzung der sozialen Bewegung von Aktivisten, solidarischen Personen und Betroffenen ist eines der wichtigsten Elemente, welche die soziale Bewegung bereichert. (vgl. COLAU und ALEMANY 2012: 98f, ÁLVAREZ DE ANDRÉS et. al. 2014: 9)

Weiters gibt es auch keine Unterschiede beim Alter der Betroffenen, was bedeutet, dass alle Generationen direkt oder indirekt ihre Wohnungen mit Hypotheken belastet haben. Was man hier nicht vergessen darf, ist die Rolle der Bürgschaft. Im Falle einer Hypothekenbelastung eines jungen Paares ist es üblich, dass die Bürgen, meist die Eltern, ebenfalls zu Betroffene werden. Wo man aber durchaus einen Unterschied erkennen konnte, ist in der Krisenbewältigung. Der Verlust der ökonomischen Kapazität und der Schaden des sozialen Status betreffen viel mehr die Männer als die Frauen. Während die Männer die Situation als persönliches Scheitern erleben, sehen die Frauen die Situation als eine Realität an, deren man sich stellen muss. In den Versammlungen ist daher oft zu beobachten, dass Frauen die Initiative ergreifen und alleine kommen oder begleitet werden von schweigenden Männern mit dem Blick nach unten gerichtet. Ein weiterer Effekt einer Zwangsräumung in Bezug auf das Geschlecht ist die Angst des Prozesses, welche den familiären Druck stark ansteigen lässt und auch Gewalt begünstigen kann. (vgl. COLAU und ALEMANY 2012: 99)

6.1.3. Verbreitung

Wie bereits erwähnt wurde die PAH in Barcelona gegründet, jedoch bereits mit der Idee, sich auf das ganze Territorium auszubreiten. Von Anfang an wurde an einer Dezentralisierung und einer Expansion der sozialen Bewegung gearbeitet. Die interne und externe Kommunikation sowie der Aktionismus passieren über das Internet, die sozialen Netzwerke wie Foren, Twitter oder Facebook, den regelmäßigen Versammlungen in den regionalen Standorten und die Proteste. Dadurch ist es Menschen im ganzen Land möglich sich mit der Organisation in Verbindung zu setzen und Erfahrungen auszutauschen. Die Dokumente und Protokolle zum Beispiel für eine Verhandlung mit der Bank sind standardisiert und auf der nationalen sowie lokalen Homepages der PAH hochgeladen, um für jede Person zur Verfügung zu stehen. (vgl. COLAU und ALEMANY 2012: 103, ÁLVAREZ DE ANDRÉS et. al. 2014: 9)

Von der Stadt Barcelona verbreitete sich die PAH über die ganze Provinz und Katalonien ist auch heute noch die Region mit den meisten regionalen PAH's. Nach dem Beginn in Katalonien kam die Organisation als erstes nach Murcia, aufgrund der hohen Anzahl an Arbeitslosen im Bausektor, die ihre Hypothekenraten nicht mehr zahlen konnten. Wie man in der Abbildung 20 erkennen kann, breiteten sich danach die lokalen Gruppen in Valencia, Madrid, Andalusien, La Rioja, den Kanarischen Inseln und dem Baskenland aus und erst später kamen sie auf die Balearen, nach Galicien, Castilla und León und Castilla-La Mancha. Die Vielzahl an Standorten im ganzen Land verteilt, insgesamt 200 lokale PAH's, sind durch die nationale PAH Plattform

miteinander verbunden. Die regionalen PAH's haben die gleichen Ziele, nämlich die Reform des nationalen Räumungsgesetzes, die Abschaffung von Zwangsräumungen und die Umwandlung von leerstehenden Wohnungen in soziale Mietwohnungen. Die lokalen Standorte sind nach den Prinzipien der Unabhängigkeit und Unparteilichkeit, Gewaltfreiheit, kostenlose Ressourcen und Beratung, kollektive Beratung, Entscheidungen über Versammlungen und Freiheit für die Entwicklung von lokalen Strategien organisiert. Diese Kleinstrukturiertheit und die Verteilung im ganzen Land sorgen für regelmäßige Nachrichten, welche das Problem mit den Hypotheken zu einem ständig aktuellen Thema macht und an der sozialen und politischen Tagesordnung bleibt. (vgl. COLAU und ALEMANY 2012: 103f, ÁLVAREZ DE ANDRÉS et. al. 2014: 7, 9)

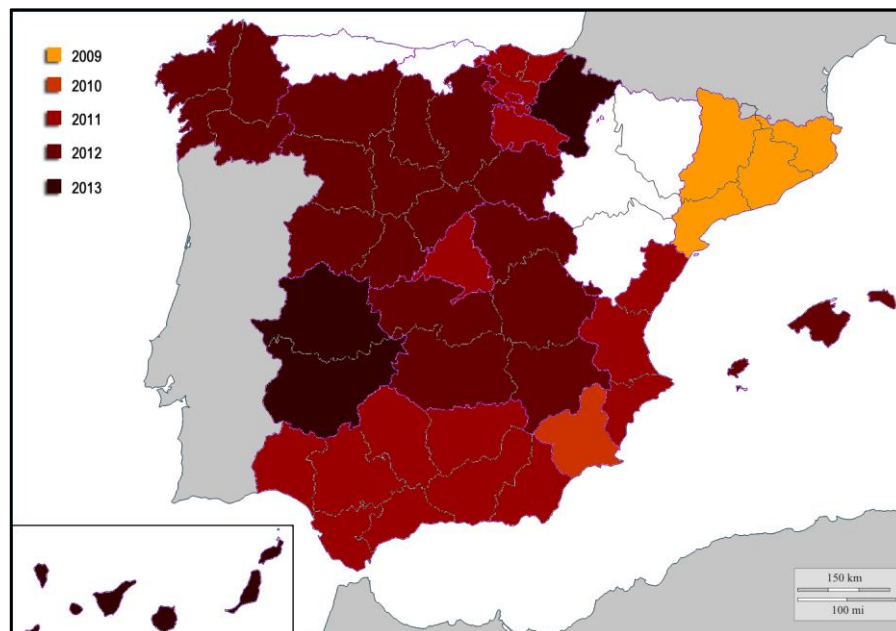


Abb. 20: Verbreitung der lokalen PAH's (Quelle: ÁLVAREZ DE ANDRÉS et. al. 2014: 7)

6.1.4. Kampagnen

Um die oben genannten Ziele erfüllen zu können, wurden verschiedene Kampagnen gegründet, die eine große Wirkung und soziale Unterstützung erfahren haben. Im Folgenden werden drei wichtige Kampagnen kurz beschrieben. Ich möchte aber darauf hinweisen, dass die PAH noch weitere Aktionen ins Leben gerufen hat, jedoch würde eine genaue Beschreibung aller Kampagnen den Rahmen dieser Diplomarbeit sprengen. (vgl. COLAU und ALEMANY 2012: 100, 107)

Die erste Kampagne „Dación en pago“ auf Deutsch Restschuldenerlass verfasste und förderte einen Vorschlag für eine Modifizierung des Gesetzes, um einen Restschuldenerlass zu regeln. Das bedeutet, dass in Fällen, wo das Haus oder die Wohnung zwangsgeräumt wird, die restlichen Schulden verfallen, so wie das auch in anderen Ländern der Europäischen Union ist. Die nächste Aktion „Stop Desahucios“ beschäftigt sich mit den Räumungen aus ökonomischen Gründen, das heißt aufgrund von fehlendem Einkommen. Man verletzt dabei nicht nur die Grundbedürfnisse der Bevölkerung in Krisensituationen, sondern auch die Gesetzmäßigkeit des eigenen Staates. Diese Bewegung protestiert und besetzt Bankinstitute, um eine Lahmlegung der Zwangsräumungen zu erreichen. (vgl. PAH 2015)

Die letzte Kampagne, die in der Diplomarbeit vorgestellt wird, heißt „Obra social la PAH“. Diese Aktion verfolgt die Wiederverwendung der leerstehenden Wohnungen, die sich aufgrund der Zwangsräumungen in den Händen der Bankinstitute befinden. Diese Wohnungen sollen vor allem für Familien zur Verfügung stehen, bei denen eine Zwangsräumung nicht mehr abgewendet werden konnte und die sonst auf der Straße landen würden. Neben den langfristigen Kampagnen gibt es auch einzelne Aktionen der PAH wie zum Beispiel „Este banco engaña, estafa y echa a la gente de su casa.“ (dt. Diese Bank betrügt, täuscht und wirft die Menschen aus ihrem Haus) bei der hunderte Menschen die Banken aufsuchten und gemeinsam für Betroffene protestierten. (vgl. PAH 2015)



Abb. 21: Logos der PAH und der Kampagnen (Quelle: PAH (19.11.2015))

Die folgende Tabelle soll einen Überblick über die Chronologie der Organisation PAH in Spanien geben.

Mai 2006	Gründung der „V de Vivienda“
Februar 2009	Gründung der ersten PAH in Barcelona
April 2009	Erste große Aktion der PAH: „Este banco engaña, estafa y echa a la gente de su casa.“
November 2010	Die neue Kampagne „Stop Desahucios“ legt die erste Zwangsräumung in Spanien lahm.
Dezember 2010	Die PAH gründet die Kampagne „Dación en pago“, die sich für den Restschuldenerlass einsetzt.
Mai 2011	Beginn der sozialen Bewegung 15M
Juni 2011	Die neu gegründete PAH Madrid verhindert die erste Zwangsräumung mithilfe der 15M
Dezember 2011	Die PAH initiiert die Kampagne „Obra Social de la PAH“, die sich dafür einsetzt, dass zwangsgeräumte Familien in Wohnungen einziehen, die der Bank gehören.
November 2012	Erste Besetzung eines Bankinstituts, 300 Menschen besetzen die Catalunya Caixa in Barcelona
Februar 2014	5. Jubiläum der PAH: mehr als 200 regionale PAH's im ganzen Land mehr als 1000 lahmgelegte Zwangsräumungen und 2500 Personen die wieder in Wohnungen untergebracht werden.

Tab. 2: Chronologie der Organisation PAH (Datengrundlage: MANGOT SALA L. 2013: 272-283, Eigene Darstellung)

Das Kapitel 6 teilt sich in drei Bereiche, wobei sich der erste auf die soziale Protestbewegung PAH bezog. Dabei wurden noch keine empirischen Methoden angewandt, sondern auf die vorhandene Literatur und die eigene Beschreibung der Organisation zurückgegriffen. Im Folgenden wird nun im zweiten Teil dieses Kapitels der Fokus auf die Untersuchungsgebiete gelegt, wobei die regionalen Entwicklungen am Arbeits- und Immobilienmarkt analysiert werden. Danach geht es im dritten und letzten Teil dieses Kapitels um die Ergebnisse der empirischen Untersuchung.

6.2. Ein empirischer Vergleich der Untersuchungsgebiete

Wie bereits erwähnt wurden die beiden lokalen Untersuchungsgebiete zufällig ausgewählt, nicht jedoch die autonomen Regionen. Die Voraussetzung für die Regionen war die Entwicklungen und Auswirkungen der Immobilienkrise von einer urbanen mit einer rural geprägten Region zu vergleichen. Die Hauptstadt Madrid, in der Mitte des Landes, bot sich als Wirtschaftszentrum an. Auf der anderen Seite suchte ich eine Region, die rural geprägt ist und wirtschaftlich keine wichtige Rolle für das Land spielt. Dabei war mir auch wichtig eine Region zu wählen, die nicht den Tourismus als Wirtschaftsmotor aufweisen konnte. Schließlich wählte ich die nordwestlichste Region in Spanien, nämlich Galicien, aus. Die lokalen Standorte in den Untersuchungsgebieten wurden rein zufällig ausgewählt. Hierbei wurden alle lokalen Gruppen der sozialen Organisation PAH angeschrieben und schlussendlich diejenigen ausgewählt, die mir Unterstützung in meinem Projekt zusicherten. Schlussendlich wurde das Zentrum Madrids mit der galicischen Stadt Vigo verglichen.

6.2.1. Ein Überblick über die ausgewählten Regionen

Madrid, die Hauptstadt des westeuropäischen Staates Spanien, liegt im Zentrum des Landes und ist Sitz der spanischen Regierung, Verwaltung und auch des Finanzsektors. Sie ist mit über 3,1 Millionen Einwohnern im Jahr 2014 die größte Stadt Spaniens. Die Metropolregion Madrid, welche die Stadt und die umliegenden Vororte umfasst, zählt eine Einwohnerzahl von über 6,3 Millionen, was sie zu einer der größten Metropolregionen Europas macht. Madrid ist mit einer Höhe von 646 m über dem Meeresspiegel die höchstgelegene Hauptstadt Europas. (vgl. INE [7], 2015, SPANISCHES FREMDENVERKEHRSAMT [1], 2015)

Die autonome Region Galicien liegt im Nordwesten Spaniens und wird vom atlantischen Ozean im Norden und Westen und von Portugal im Süden abgegrenzt. Die Amtssprache ist neben dem Kastilischen auch noch das Galicische. Die autonome Region, deren Hauptstadt die Pilgerstadt Santiago de Compostela ist, gliedert sich in 4 Provinzen. Die größte Stadt von Galicien ist Vigo mit 295.000 Einwohnern. Sie befindet sich in der Provinz Pontevedra am Ufer des Atlantiks. (vgl. INE [7], 2015, SPANISCHES FREMDENVERKEHRSAMT [2], 2015)

Aufgrund der mehrfachen Nennung einiger Regionen Spaniens, wird in der folgenden Abbildung 22 eine Karte mit den autonomen Regionen abgebildet, um eine Vorstellung der geographischen Situation zu haben.



Abb. 22: Karte der autonomen Regionen in Spanien (Quelle: DER STANDARD 2008)

6.2.2. Entwicklung am Immobilienmarkt

Die hohen regionalen Preisunterschiede ergeben sich durch die räumliche Segregation der Industrie und der Dienstleistungen. Besonders die Internationalisierung der Märkte führte zu einer hohen Steigerung der Nachfrage auf den Immobilienmärkten der großen Zentren. Typisch für große Städte mit einem wichtigen Wirtschaftsstandort sind somit steigende Boden- und Mietpreise. (vgl. HOLZ 1994: 60)

Daher kann man von einem positiven Zusammenhang zwischen den Immobilienpreise und der Größe der Gemeinden bzw. Städte ausgehen. Das bedeutet, dass mit der Größe der Ballungsräume auch die Immobilienpreise steigen.

In der Abbildung 23 werden die Entwicklungen der Immobilienpreise während der Krise mit der Bevölkerungsgröße der Gemeinden auf nationaler Ebene verglichen. So sieht man, dass die Immobilienpreise der Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern (EW) vor der Krise deutlich höher waren als von den Gemeinden mit weniger als 50.000 Einwohnern. Bei den kleineren Gemeinden mit weniger als 5.000 EW erkennt man, dass die Krise die Immobilienpreise nicht deutlich verändert haben und sich sowohl vor der Krise als auch danach bei ca. 100 Euro pro m² Bauland befinden. Bei den mittelgroßen Städten in Spanien kann man schon eine leichte

Aufschwungphase bis 2007 und eine leichte Abschwungphase ab ungefähr 2010 erkennen. Die Gemeinden zwischen 5.000 - 10.000 Einwohner haben am Anfang und Ende der Erhebung ähnliche Immobilienpreise wie die kleineren Gemeinden, die mittelgroßen Städte mit 10.000 – 50.000 EW müssen schon einen größeren Wertverlust bei den Immobilien verzeichnen. Hier stiegen die Immobilienpreise auf über 300 Euro pro m² Bauland und befinden sich heute bei unter 200 Euro. (vgl. MINISTERIO DE FOMENTO [2], 2015)

Deutlich heben sich die Großstädte mit über 50.000 Einwohnern ab. Hier erhöhten sich in nur einem Jahr die Preise um fast 200 Euro auf fast 700 Euro pro m² Bauland. Dieser Preis stabilisierte sich bis 2009 und fiel danach ins Bodenlose bis der Preis 2014 bei nur knapp über 200 Euro lag. Das bedeutete, dass man ähnliche Preisverhältnisse wie in mittelgroßen Städten vorfand. Seit 2014 steigen die Preise in großen Zentren wieder deutlich, während in den kleinen und mittelgroßen Städten die Immobilienpreise stagnieren bzw. ganz leicht steigen. Der positive Zusammenhang zwischen den Immobilienpreisen und der Gemeindegröße lässt sich somit bestätigen. (vgl. MINISTERIO DE FOMENTO [2], 2015)

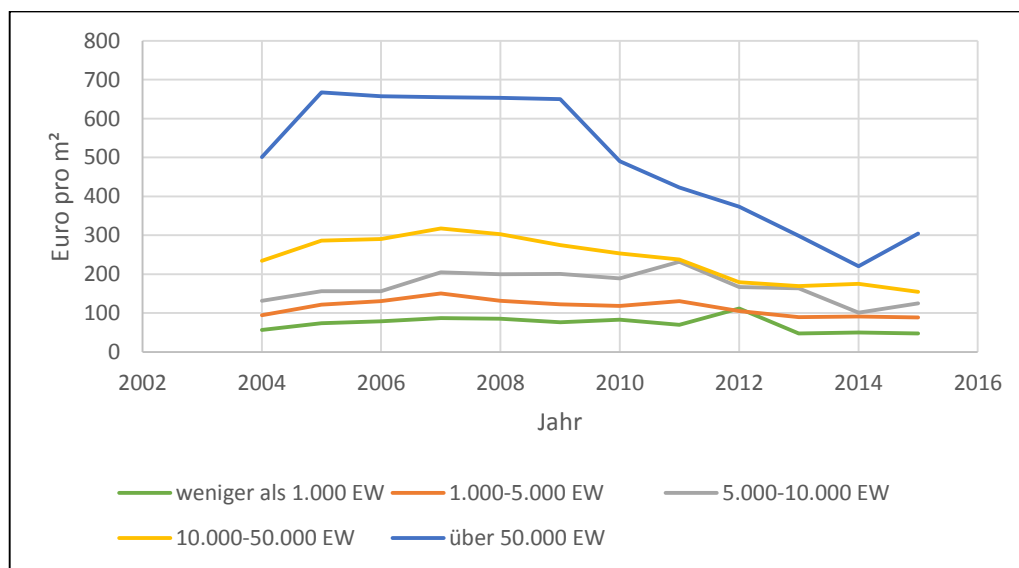


Abb. 23: Zusammenhang zwischen den Immobilienpreisen und den Gemeindegrößen, 2004 - 2015 (Datengrundlage: MINISTERIO DE FOMENTO [2] (15.11.2015), Eigene Darstellung)

Vergleicht man nun im Diagramm 24 die beiden Untersuchungsgebiete miteinander, so erkennt man auf einen Blick, dass die Immobilienpreise in der Großstadt deutlich höher liegen als im rural geprägten Galicien. Im Nordwesten des Landes schwanken die Immobilienpreise nicht so stark wie in der Hauptstadt. Die Preise fielen seit 2004 von knapp über 200 Euro pro m² Bauland

auf unter 100 Euro. Hingegen stiegen die Preise in Madrid in der Boomzeit auf 600 Euro und verloren bis letztes Jahr die Hälfte ihres Wertes. Während sich die Immobilienpreise in den großen Städten wieder erholen und zu steigen beginnen, verlieren die Immobilien in kleineren Städten bzw. in ruralen Gegenden weiterhin an Wert. Der nationale Durchschnitt weist eine ähnliche Entwicklung auf wie die Region Galicien, wobei aktuell die Quadratmeterpreise ein wenig höher liegen als im Untersuchungsgebiet. (vgl. MINISTERIO DE FOMENTO [2], 2015)

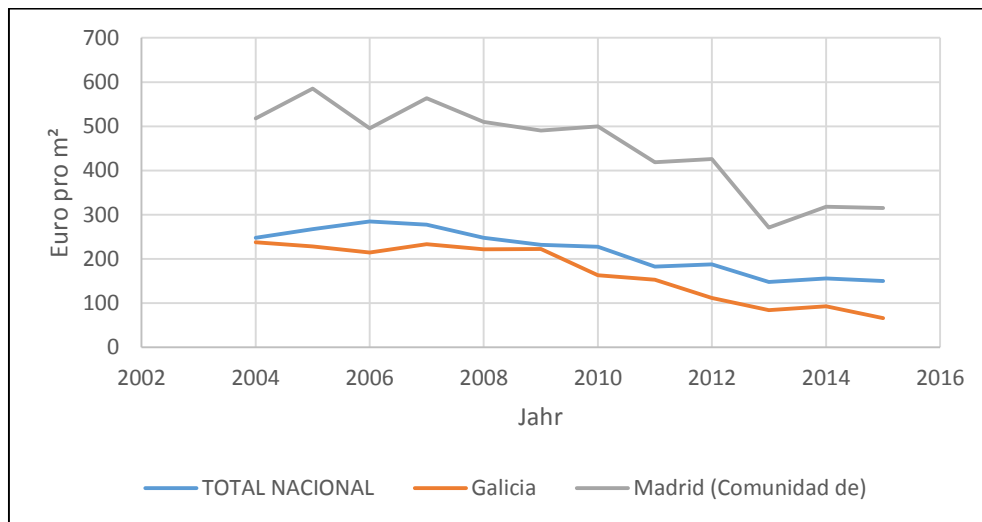


Abb. 24: Vergleich der Quadratmeterpreise der Untersuchungsgebiete, 2004 - 2015
(Datengrundlage: MINISTERIO DE FOMENTO [2] (15.11.2015), Eigene Darstellung)

6.2.3. Entwicklung am Arbeitsmarkt

Neben der Entwicklung am Immobilienmarkt gibt es auch am Arbeitsmarkt in Spanien regional unterschiedliche Tendenzen. Generell stieg die Arbeitslosigkeit aufgrund der Krise im ganzen Land, jedoch war das Ausmaß verschieden hoch. Laut INE lag die Arbeitslosigkeit 2002 in mehreren autonomen Regionen wie dem Baskenland, Madrid, Navarra und auch in der Enklave Ceuta unter 10 %. Eine unterschiedliche Entwicklung in den autonomen Regionen gab es aufgrund der differenzierten wirtschaftlichen Situation, die man auch schon vor der Krise vorfand. So gab es auch 2002 Gebiete wie Extremadura und Andalusien, die mit fast 20 % eine hohe Arbeitslosigkeit aufwiesen. Diese ruralen Regionen sind geprägt von einer schwachen Wirtschaftsleistung und konzentrieren sich vor allem auf die Land- und Bauwirtschaft. Heutzutage liegt die niedrigste Quote bei der Arbeitslosigkeit in Spanien bei knapp über 15 % in Navarra. Hingegen gibt es in anderen Gebieten wie den Kanarischen Inseln, Andalusien, Extremadura und den Enklaven Ceuta und Melilla über 30 % arbeitslose Personen. (vgl. INE [7], 2015).

Betrachtet man die Abbildung 25 so wird die Entwicklung der Arbeitslosigkeit der beiden Untersuchungsgebiete von 2002 bis 2015 dargestellt. Aus dem Diagramm wird ersichtlich, dass beide autonomen Regionen einen ähnlichen Trend aufweisen. So sank die Arbeitslosigkeit mit leichten Schwankungen in den Untersuchungsgebieten bis 2008 auf unter 10 %. Dabei profitierte Galicien mehr von diesem Boom, da die Arbeitslosenquote um mehr als 5 %-Punkte sank. Hingegen pendelte sich in der Hauptstadt in der Boomzeit die Zahl der Arbeitslosen auf unter 10 % ein. Mit dem Immobiliencrash stieg die Rate in den Untersuchungsgebieten rasant an. In Galicien war der Höhepunkt der Arbeitslosigkeit genauso wie in Madrid im Jahr 2014 mit über 20 % erreicht. Die etwas höhere Quote in Galicien sinkt seit 2014 leicht, wobei sie immer noch über 20 % erreicht. In Madrid sinkt die Anzahl an Arbeitslosen stärker und beträgt bereits wieder unter 20 %. Vergleicht man die Untersuchungsgebiete mit den anderen autonomen Regionen in Spanien so befinden sich beide im nationalen Durchschnitt. (vgl. INE [7], 2015).

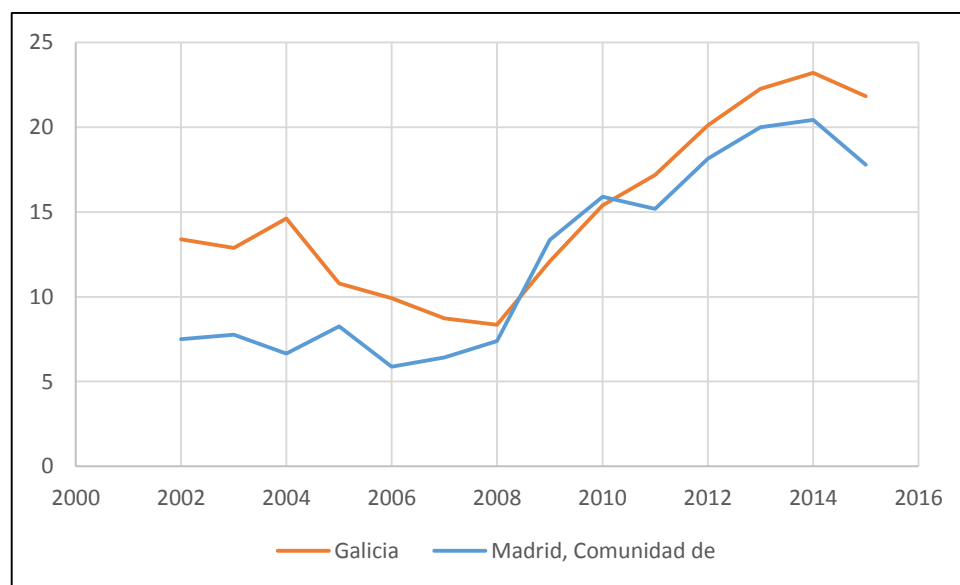


Abb. 25: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in % in den UG, 2002 - 2015 (Datengrundlage: INE [7] (28.09.2015), Eigene Darstellung)

Dieses Kapitel versuchte einen Eindruck von den beiden Untersuchungsgebieten zu vermitteln. Sowohl allgemeine Informationen, als auch die Entwicklungen am Immobilien- und Arbeitsmarkt wurden von den Untersuchungsgebieten behandelt. Zusammenfassend kann man sagen, dass es durchaus regionale Unterschiede in der Entwicklung der beiden Gebiete gibt.

6.3. Untersuchung – Ergebnisse – Fazit

Dieses Kapitel widmet sich vor allem den Ergebnissen der empirischen Forschungsarbeit, die von mir vor Ort im Sommer 2015 durchgeführt wurde. Im Vorfeld wurden bereits Termine für die Experteninterviews fixiert, die dann sowohl in Madrid als auch in Vigo auf Spanisch geführt wurden. Da es sich hier um eine qualitative Forschung handelt, werden für die Ergebnisse Aussagen und Meinungen von Mitglieder der PAH und dem Immobilienmakler herangezogen. Außerdem konnte ich auch an Versammlungen in den Untersuchungsgebieten teilnehmen, sodass auch meine eigenen subjektiven Beobachtungen vom Forschungsaufenthalt in die Ergebnisse einbezogen werden. Nochmals möchte ich betonen, dass es sich hier größtenteils um keine allgemeinen Tatsachen handelt, sondern um Meinungen und Eindrücke der interviewten Personen sowie meine eigenen Beobachtungen.

6.3.1. Wie solidarisch sind die Spanier?

Die Plataforma de Afectados por la Hipoteca, kurz PAH, hat sowohl in Vigo als auch in Madrid keine Mitglieder. Soweit das aus den Gesprächen ersichtlich wurde, gilt das auch für die restlichen Standorte der sozialen Bewegung. Es gibt jeweils eine Arbeitsgruppe, die konstant für die Organisation arbeitet und auch die PAH in dieser Region repräsentiert. Gleich zu Beginn möchte ich erwähnen, dass diese Mitglieder freiwillig bei der sozialen Organisation arbeiten und es keine einzige Person gibt, weder in Vigo noch in Madrid, die angestellt ist. Die Mitglieder der Arbeitsgruppe müssen somit neben der Arbeit und der Familie auch noch Zeit für die PAH aufwenden. (vgl. FEIJÓO VELEILO, MARTÍNEZ GOMES, Interviews 2015)

Dieses Team besteht jeweils aus einer unterschiedlich hohen Anzahl an Personen. Die Untergruppe Vigo–Tui–Baixominho, kurz gesagt PAH Vigo, welche die Stadt Vigo und ihre umliegenden Gemeinden umfasst, ist mit 24 Mitglieder die stärkste in Galicien. Diego, ein Mitglied der PAH, erzählte, dass die nächstgelegene Untergruppe aus nur einer Person besteht. Im Vergleich dazu, hat die Hauptstadt Madrid 30 Personen in der Arbeitsgruppe. Diese Teams bestehen größtenteils aus Menschen, die selbst betroffen waren oder es noch sind. Sie sind oftmals selbst in ihrer Verzweiflung zur PAH gekommen, die ihnen Kraft gab, und sind später bei der Organisation geblieben. Diego selbst ist zum Beispiel nicht direkt betroffen, sondern seine Partnerin, aber er hat im Gespräch gesagt, dass er sich schäme, wenn es ihm selbst gut gehe und anderen bei deren Problemen nicht hilft und sie ignoriert. Die Arbeitsgruppen haben sich daher erst mit der Zeit formiert und sind auch jederzeit für neue engagierte Personen offen.

Da es, wie bereits erwähnt, keine Mitgliedschaft oder Ähnliches gibt, werde ich mich in den folgenden Schilderungen bei Mitglieder auf Personen der Arbeitsgruppe beziehen. Auf die Frage nach der Mitgliederstruktur wurde in den Gesprächen bestätigt, was bereits in den Versammlungen ersichtlich wurde. Generell handelt es sich um sehr heterogene Gruppen in Bezug auf das Geschlecht oder das Alter. Die Geschlechterverteilung hält sich in Vigo mit jeweils 50 % ungefähr die Waage. Hingegen stellen in Madrid die Frauen mit 60 % die Mehrheit der Arbeitsgruppe dar. Hinsichtlich des Alters ist zu erwähnen, dass zwischen 30 und 70 alle Altersklassen vertreten sind. In Madrid ist die Arbeitsgruppe im Durchschnitt älter als in Vigo, was man auch bei den Versammlungen sehen konnte. Bei der Versammlung in Vigo waren von der Arbeitsgruppe viele jüngere Personen anwesend, die zwischen 30 und 40 Jahre alt sind. In Madrid hat mir Pedro, ein Mitglied der Arbeitsgruppe, gesagt, dass einige von ihnen knapp 60 Jahre sind. (vgl. FEIJÓO VELEILO, MARTÍNEZ GOMES, Interviews 2015)

Generell kann man aber sagen, dass in jedem Arbeitsteam alle Altersklassen zwischen 30 und 70 vertreten sind. Daraus kann man auch schließen, dass das Problem mit den Hypotheken vor niemanden halt macht, denn, wie bereits erwähnt, sind die Mehrheit der Mitglieder des Arbeitsteams selbst von den Zwangsräumungen betroffen. Bei einer nationalen Versammlung der PAH in Almería in Andalusien wurde erwähnt, dass 98 % der gesamten Menschen, die bei der sozialen Bewegung mitwirken, selbst betroffen sind. In Madrid sind es laut Pedro ca. 80 %, die selbst Probleme mit ihren Hypotheken haben, die restlichen von den 30 Personen der Arbeitsgruppe sind sogenannte Aktivisten. Diese unterstützen die PAH aus Solidarität zu den anderen. Im Gegensatz dazu sind in Vigo die Aktivisten eher die Ausnahme. Ein Beispiel dazu wäre Diego, der zwar nicht selbst betroffen ist, aber sein direktes Umfeld. Ein weiteres Detail der Mitgliederstruktur ist, dass die meisten des Arbeitsteams der PAH Vigo nicht in der Stadt selbst leben, sondern aus den umliegenden Gemeinden kommen. Ein Grund dafür sind die wesentlich billigeren Mieten im Umland als in der Stadt. In Madrid hingegen wohnen die Personen aus der Arbeitsgruppe direkt in der Stadt. (vgl. FEIJÓO VELEILO, MARTÍNEZ GOMES, Interviews 2015)

Der Aufbau der sozialen Organisation ist antihierarchisch, was bedeutet, dass es weder eine zentral geleitete PAH gibt, noch innerhalb der einzelnen Standorte hierarchische Strukturen zu finden sind. Jede lokale Gruppe steht somit für sich, was in der Praxis aber wenig Sinn ergeben würde. So gehen die einzelnen PAH's Kooperationen mit anderen lokalen Gruppen ein, um gemeinsame Aktionen zu starten und sich gegenseitig zu unterstützen. Auf überregionaler

Ebene gehört zum Beispiel die PAH Vigo zur Kooperation Nord, die wiederum mit Barcelona vernetzt ist. Wichtig ist ihnen auch, dass sie keiner politischen Partei angehören oder mit einer in Verbindung gebracht werden. (vgl. FEIJÓO VELEILO, Interview 2015)



Abb. 26: Teil der Arbeitsgruppe der PAH Vigo (Quelle: STECHER, 2015, Vigo)

Obwohl es keine Delegierten gibt, so hat doch jeder seine Funktion innerhalb der Arbeitsgruppe. Das wurde besonders gut bei der Versammlung in Vigo ersichtlich. Es gibt eine Person die fotografiert, eine andere kümmert sich bei den Versammlungen um das Organisatorische und wieder eine Person ist Webbeauftragte, welche die aktuellen Inhalte in den sozialen Netzwerken und der Homepage postet und auf Anfragen reagiert. Wie man auch in der Abbildung 26 sehen kann, gibt es auch eine eigene kleine Gruppe, welche die Versammlungen und Diskussionen leitet. Es muss aber nicht jeder eine bestimmte Funktion innehaben, da das von den jeweiligen Fähigkeiten und dem gewollten Arbeitsaufwand abhängig ist. So zum Beispiel ist Diego gleichzeitig der Webbeauftragte und ein Mitglied der Gruppe, welche die Versammlungen durchführt. Eine weitere wichtige Funktion ist die des Sprechers oder der Sprecherin. In beiden untersuchten PAH's ist das eine Frau, welche von der Arbeitsgruppe ausgewählt wurde. Besonders bei der Sprecherin der lokalen Organisation ist es wichtig keiner politischen Partei anzugehören, was auch in den Statuten der PAH festgelegt ist. (vgl. FEIJÓO VELEILO, Interview 2015, PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung 2015)

Der Aufbau innerhalb der PAH ist in den zwei Untersuchungsgebieten sehr unterschiedlich. So ist die PAH in Galicien sehr einfach strukturiert und familiärer, was bedeutet, dass die Gruppe von 24 Personen die Aktionen und Versammlungen immer gemeinsam plant und durchführt.

Obwohl sie nicht viele Aktionen unternehmen, trifft sich die Arbeitsgruppe fast jedes Wochenende um etwas zu besprechen oder zu organisieren, von den Verhandlungen mit der Bank oder der Analyse der einzelnen Fälle ganz abgesehen. Im Gegensatz dazu, ist die PAH in der Hauptstadt viel komplexer und umfangreicher gegliedert. Diese soziale Bewegung hat mehrere Untergruppen, die ihre eigene Ansprechperson haben und eigene Protestaktionen und Versammlungen durchführen. Diese Untergruppierungen bestehen grundsätzlich aus den Betroffenen einer bestimmten Bank. Zusätzlich zu diesen Gruppen gibt es auch noch allgemeinere und öffentliche Informationsveranstaltungen und Versammlungen. Außerdem hat die PAH eine Gruppe von Betroffenen gegründet, die sich gegenseitig psychologisch betreuen und in ihrer Situation unterstützen. Die PAH Madrid hat auch wie in Vigo eine Sprecherin oder eine webbeauftragte Person, jedoch arbeiten in Madrid die Mitglieder viel spezifischer und vertiefen sich in ihren jeweiligen Arbeitsbereich. Die Koordinatoren der einzelnen Untergruppen bzw. die gesamte Arbeitsgruppe haben eigene Treffen, um sich auszutauschen und einen Überblick über die aktuelle Situation zu bekommen. Die Koordinationstreffen der Untergruppen sind auch öffentlich und alle interessierten Personen können daran teilnehmen. (vgl. PAH MADRID, PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung 2015)

Die Aufgaben der PAH, sei es in Galicien, Madrid oder an einem anderen Standort in Spanien, sind immer dieselben. Es geht darum die betroffenen Menschen, die sich an die PAH wenden, in ihrer Situation zu unterstützen und ihnen Ratschläge zu geben. Da es sich um sehr unterschiedliche Ausgangssituationen handelt, die auch sehr unterschiedlich fortgeschritten sind, werden die einzelnen Fälle zuerst gemeinsam mit der PAH analysiert und besprochen. Innerhalb der Arbeitsgruppe wird dann abgestimmt, ob der Fall übernommen wird oder nicht. Man muss schließlich bedenken, dass sie ihre Zeit freiwillig dafür investieren und außerdem bei den Verhandlungen mit der Bank den Kopf für die jeweilige betroffene Person hinhalten. Generell übernimmt die PAH nur Fälle von Hypotheken, die auf eine Wohnung oder ein Haus laufen, bei der oder dem es sich um den Hauptwohnsitz handelt. Das heißt, dass diese Immobilie auch ständig bewohnt werden muss. Es werden keine Fälle von persönlichen Hypotheken oder Mietwohnungen behandelt. (vgl. PAH MADRID, PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung 2015)

Eine wichtige Aufgabe der PAH ist die Organisation und Durchführung von lokalen Versammlungen, um sich bei der Bevölkerung bekannt zu machen. Die Betroffenen können sich bei diesen Versammlungen der lokalen Gruppierungen an die PAH wenden. Außerdem

haben sowohl Vigo als auch Madrid eine eigene Homepage, als auch Auftritte bei den sozialen Netzwerken wie Facebook und WhatsApp, die man als Kommunikationsmedien mit der PAH nutzen kann. In Vigo haben sie zusätzlich bestimmte Telefonzeiten, zu denen man eine Person der Arbeitsgruppe anrufen kann. In Madrid kann man den Erstkontakt nicht telefonisch, sondern über die sozialen Netzwerke wie Twitter oder Facebook oder der direkten Anwesenheit bei einer allgemeinen Versammlung herstellen. Erst danach kann man sich telefonisch innerhalb der Gruppen absprechen und austauschen. Bei der Versammlung in Vigo sprechen sie das Thema Telefonzeiten an. Es gibt Betroffene die machen dasselbe mit der PAH, wie es die Banken mit ihnen gemacht haben. Sie rufen ständig an und das selbst in der Nacht oder an den Wochenenden. Bei der Versammlung betonen sie nochmals, dass der Sonntag heilig ist und nicht angerufen werden darf. Diese Menschen machen das freiwillig und haben auch nebenbei einen Job und die Familie unter einen Hut zu bringen. (vgl. PAH MADRID, PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung 2015)



Abb. 27: Teilnehmer der Versammlung der PAH Vigo (Quelle: STECHER, 2015, Vigo)

Neben der Organisation und Durchführung von Versammlungen ist eine wichtige Aufgabe die Unterstützung der Betroffenen bei den Verhandlungen mit den Banken. Die Mitglieder der Arbeitsgruppen haben teilweise schon jahrelange Routine bei den Verhandlungen und wissen wie sie vorgehen müssen. Außerdem kennen die Banken die soziale Organisation schon, wodurch sie auch anders reagieren, wenn jemand von der PAH bei den Verhandlungen mitkommt. Generell gibt es verschiedene Arten um mit den Finanzinstituten zu verhandeln.

Dabei kommt es darauf an, was die einzelnen Betroffenen wollen. Die entscheidende Frage ist dabei, will ich die Wohnung oder das Haus behalten oder geht es mir um eine schuldenfreie Zukunft ohne mein Eigenheim. Eine Möglichkeit der Verhandlung ist zum Beispiel der Restschuldenerlass. Das bedeutet, dass die restlichen Schulden nach der Schlüsselübergabe erlassen werden. Hierbei wird das Eigenheim für eine schuldenfreie Zukunft ausgetauscht. (vgl. PAH MADRID, PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung 2015)

Weiters gibt es die Möglichkeit, eine Reduktion der Hypothekenhöhe auszuverhandeln oder aber einen späteren Zeitpunkt für die Rückzahlung zu vereinbaren. Eine andere Alternative ist die Bewohnung von Sozialwohnungen für einen begrenzten Zeitraum nach der Schlüsselübergabe. Hierfür ist auch eine Bewerbung notwendig, da es nur eine begrenzte Anzahl an solcher Wohnungen gibt. Da die Stadtverwaltung selbst keine Wohnungen besitzt, werden Eigentümer gefördert, um Sozialwohnungen zur Verfügung zu stellen. Schließlich werden die geringeren Mietkosten ein Jahr lang von der Stadtverwaltung getragen, damit sich die betroffenen Personen von ihrer Situation erholen können. In diesem Fall zeigt die PAH die Möglichkeiten von Sozialwohnungen auf und hilft den Betroffenen bei der Bewerbung. Generell betont die PAH bei ihren Versammlungen, dass diese Verhandlungen keine Endlösungen darstellen, jedoch ist es eine Möglichkeit Zeit zu gewinnen, um sein Leben wieder neu ordnen zu können. Da die Verhandlungen mit dem Schuldner und die Protestaktionen für die Bank selbst mühsam sind, bieten sie oftmals den Restschuldenerlass an, wenn die betroffenen Personen im Gegenzug friedlich die Schlüssel der Wohnung übergeben. (vgl. TORO GARCÍA, Interview 2015, PAH MADRID, PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung 2015)

Wie bereits erwähnt gibt es bei der PAH Madrid mehrere Untergruppierungen, die sich auf eine Bank fixiert haben. Insgesamt gibt es in der Hauptstadt alleine neun Gruppen, die aus den einzelnen Betroffenen von einer Bank bestehen. So gibt es zum Beispiel einzelne Gruppen für die Banken BBVA, Bankia, UCI, Caixa Bank oder Santander, die sich wöchentlich entweder Montag, Mittwoch oder Freitag treffen. Die genauen Termine findet man immer auf der Homepage der PAH Madrid. Die Erklärung für die Gründung von Untergruppen ist die perfekte Abstimmung der Betroffenen auf die einzelnen Banken. In den Versammlungen arbeiten die unterschiedlich großen Gruppen zusammen, um sich Strategien für die Verhandlungen der bestimmten Bank zu überlegen. Neben den Verhandlungsstrategien geht es auch um die Organisation von Protestaktionen gegen die Bank, denn sie betonen, dass die Verhandlungen

nur funktionieren, wenn man Druck auf die Bank ausübt. (vgl. PAH MADRID, PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung 2015)

Daraufhin möchte ich mit der nächsten Aufgabe der PAH anschließen, nämlich die Organisation und Durchführung von Protestaktionen. Wenn man die beiden untersuchten Gebiete miteinander vergleicht, so sieht man, dass in Vigo die Demonstrationen selten, dafür aber sehr spezifisch, stattfinden. So zum Beispiel, führten sie im Juli 2015 eine Kampagne gegen die Bank Santander durch. Bei dieser Kampagne sollte die Bank unter Druck gesetzt werden, indem sie drei Tage hintereinander vor ihren Türen protestierten. Diese Aktion wurde von der PAH deswegen gestartet, um einen ganz konkreten Fall vor der Zwangsräumung zu retten. Dieser Fall wird später noch genauer geschildert. Ansonsten finden bei der größten PAH in Galicien keine regelmäßigen Demonstrationen gegen Banken statt. Was sie in Vigo jedoch schon machen, ist jeden ersten Samstag im Monat auf die Straße zu gehen, um den Bekanntheitsgrad der Organisation zu steigern. Dabei sind sie mit ihren eigenen T-Shirts, aber ohne jegliche Lautsprecher im Zentrum der Stadt unterwegs, um in der Öffentlichkeit gesehen zu werden und damit die Banken sehen, dass es mehr gibt bei der PAH als die vier Menschen, die in die Bank kommen um mit ihnen zu verhandeln. Hingegen in Madrid gibt es eine Vielzahl von Protestaktionen, welche die Untergruppierungen der PAH regelmäßig gegen ihre Banken organisieren, um Druck auf sie auszuüben. (vgl. PAH MADRID, PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung 2015)



Abb. 28: Protestaktion der PAH Vigo (Quelle: FEIJÓO VELEILO [1] (19.11.2015))

Auf die Frage nach der Finanzierung der Organisation, antworten mir beide Gesprächspartner in den untersuchten Gebieten, dass es keine Finanzierung bzw. Subventionen gibt. Wie bereits erwähnt, verdienen die Mitglieder der Arbeitsgruppe für ihre Arbeit bei der PAH nichts, diese ist ehrenamtlich und freiwillig. Sie haben ihre eigenen T-Shirt, Kugelschreiber, Buttons etc., welche man kaufen kann, um sie zu unterstützen. Diese Produkte dienen einerseits, um Spenden für die Organisation zu sammeln, andererseits um gemeinsam als Gruppe in der Öffentlichkeit sichtbar zu sein. So haben, bei der Versammlung in Vigo, die Mitglieder des Teams das grüne T-Shirt getragen, was eine Erkennung der sozialen Organisation erleichtert. In Madrid gab es hinsichtlich der T-Shirts auch andere Farben und Formen. Hier trug bei der Versammlung aber keiner ein T-Shirt der PAH. Das Geld, welches sie mit Spenden einnehmen, wird für Kopien, Plakate und andere Kleinigkeiten ausgegeben. In Madrid wird während der Versammlung auch ein Spendenkorb durchgegeben. Dieses gesammelte Geld wird, zum Beispiel, auch als Zuschuss für die Mitglieder hergenommen, die zur nationalen Versammlung nach Almería gefahren sind. (vgl. FEIJÓO VELEILO, MARTÍNÉZ GOMES, Interviews 2015)

Die Versammlungen sind ein wichtiges Instrument der PAH um ihren Bekanntheitsgrad in der Bevölkerung zu erhöhen. Da ich sowohl in Vigo als auch in Madrid bei einer teilnehmen durfte, werde ich diese auch genauer erläutern. Beide Versammlungen fanden am Abend statt und dauerten mehr als zwei Stunden.

Ein großer Unterschied zwischen den Versammlungen in Galicien und Madrid ist die Anzahl dieser im Monat. So gibt es in Vigo lediglich eine Versammlung im Monat, die immer in einer anderen Zone von Vigo und den umliegenden Gemeinden stattfindet, um sich einerseits bei der Bevölkerung bekannt zu machen, andererseits haben sie keine eigene Lokalität, sodass sie sich jedes Mal einen geeigneten Standort für ihre Versammlung suchen müssen. Die Versammlung im Juli fand zum Beispiel in einem Lokal einer Gewerkschaft statt. Hingegen in Madrid gibt es zahlreiche Versammlungen im Monat, da alleine schon jede Untergruppe eine Versammlung pro Woche hat. Zusätzlich dazu kommen noch die allgemeinen Versammlungen, die generelle Fragen klären und für neue Fälle zugänglich sind. Diese Versammlungen finden immer am gleichen Standort statt, da sich die PAH Madrid in diesen Lokalitäten eingemietet hat. Die Adresse der Lokalität muss man jedoch wissen, da dieser Versammlungsort sehr versteckt ist und man nicht zufällig daran vorbeikommen kann. Das gilt jetzt vor allem für die allgemeinen und öffentlichen Versammlungen in Madrid.

Die folgende Tabelle zeigt einen Überblick über die Charakteristik, insbesondere der Unterschiede, der lokalen Protestbewegungen in Madrid und Vigo.

	PAH Madrid	PAH Vigo
Finanzierung	Freiwillig, unbezahlt, nicht subventioniert	Freiwillig, unbezahlt, nicht subventioniert
Größe der Arbeitsgruppe	30 Personen in der Arbeitsgruppe	24 Personen in der Arbeitsgruppe
Frauenanteil	60 % Frauenanteil	50 % Frauenanteil
Organisation	Komplexe, spezifische Gliederung der Aufgabengebiete	Einfach strukturierte Gliederung der Aufgabengebiete, familiärer
Versammlungspraxis	Regelmäßige Versammlungen, wöchentliche Kleingruppentreffen	Eine Versammlung im Monat
Art der Aktion	Vielzahl an Protestaktionen, jede Untergruppe führt eigene Demonstrationen durch	Demonstrationen sind selten und sehr spezifisch auf einen Fall bezogen.
Räumlichkeit	Eigene gemietete Lokalitäten	Haben keine eigene Räumlichkeiten

Tab. 3: Protestaktion der PAH Vigo (Datengrundlage: PAH MADRID, PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung 2015, Eigene Darstellung)

Der Ablauf der einzelnen Versammlungen läuft in Vigo und Madrid ähnlich ab, obwohl jeder seine Eigenheiten hat. So müssen sich in Vigo alle TeilnehmerInnen zuerst in eine Liste eintragen. Dort werden die Namen vermerkt und es wird mit einer Unterschrift abgeklärt, dass Daten gegenüber Banken verwendet werden können. In Madrid bekamen nur die erstmals anwesenden Personen, welche Probleme mit ihrer Hypothek hatten, ein Formular zum Ausfüllen. In diesem Formular sollten sie ihren Fall genau beschreiben, um eine anschließende Analyse mit der PAH zu erleichtern. Überraschenderweise beginnen beide Versammlungen mit einer Vorstellung der PAH, da es immer wieder TeilnehmerInnen gibt, die zum ersten Mal zur Organisation kommen. Gerade in Vigo ist diese Zahl erschreckend hoch. Insgesamt ist die Anzahl der TeilnehmerInnen bei der Versammlung in Madrid spürbar höher und beläuft sich auf 30-40 Personen. In Vigo liegt diese Zahl ein wenig darunter. Da es sich bei den TeilnehmerInnen genau wie bei den Mitgliedern der Arbeitsgruppe um Betroffene von Zwangsräumungen handelt, ist auch die Struktur von den TeilnehmerInnen sehr

unterschiedlich. Die nachfolgenden Abbildungen sollen die Vielfalt der TeilnehmerInnen in Bezug auf Geschlecht oder Alter aufzeigen. (vgl. PAH MADRID, PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung 2015)



Abb. 29: TeilnehmerInnen der Versammlung der PAH Vigo Mitte Juli
(Quelle: PAH VIGO (19.11.2015))



Abb. 30: TeilnehmerInnen der allgemeinen Versammlung der PAH Madrid
(Quelle: STECHER, 2015, Madrid)

Nach der Vorstellung gibt es ein Update der anstehenden Termine und Aktionen. In Vigo fordert die Arbeitsgruppe die TeilnehmerInnen auf, die Protesttermine wahrzunehmen und auf die Straße zu gehen. Es ruft extra eine Person der Arbeitsgruppe die neuen TeilnehmerInnen an, um nachzufragen, an welchen Terminen sie kommen können. Sie erwähnt auch die Telefonnummer, damit die Menschen wissen, dass wer von der PAH anruft und nicht die Bank. Es gibt aber auch eine Whatsapp- und eine Facebook Gruppe, deren man sich anschließen kann, um Informationen zu bekommen. Man merkt die Anstrengungen, welche die Arbeitsgruppe aufwenden muss, um Menschen zum Demonstrieren zu ermutigen. Die folgenden Sprechblasen sind Aussagen der Mitglieder der Arbeitsgruppe der PAH Vigo bei der Versammlung und sollen dies verdeutlichen. (vgl. PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung 2015)

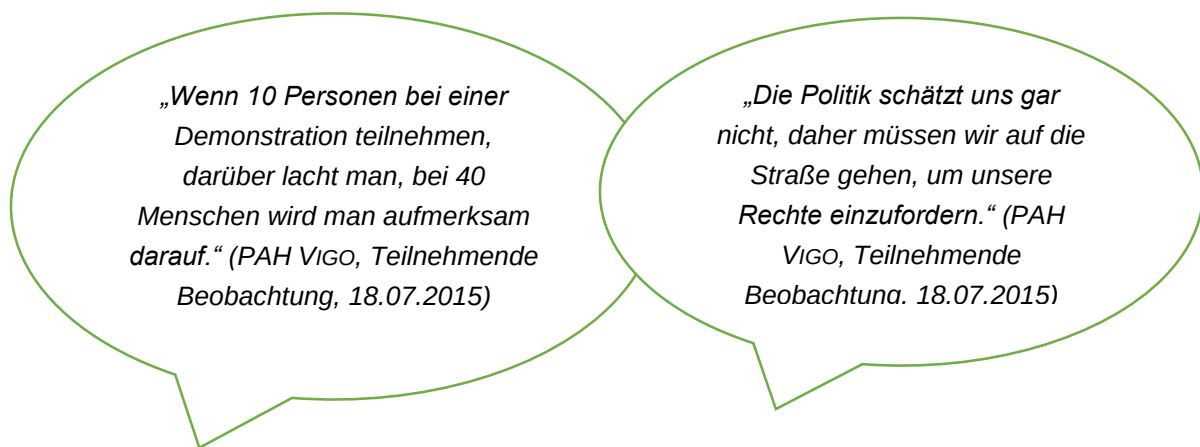


Abb. 31: Aussagen der Arbeitsgruppe der PAH Vigo bei der Versammlung zum Thema Demonstration (Datengrundlage: PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung 2015, Eigene Darstellung)

Generell versuchen die Mitglieder der Arbeitsgruppe die TeilnehmerInnen aufzubauen und bewusst zu machen, dass sie in ihrer Situation nicht alleine sind. In Madrid wurde erwähnt, dass es letztes Jahr in der Hauptstadt täglich zu 13 Zwangsräumungen kam, bundesweit zu 135 jeden Tag. Das überraschte viele Menschen, was darauf schließen lässt, dass viele Personen keine Ahnung von der tatsächlichen Anzahl an Betroffenen haben. Folgende Botschaften wurden von den Mitgliedern der sozialen Organisation an die TeilnehmerInnen der Versammlungen übermittelt. (vgl. PAH MADRID, PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung 2015)



Abb. 32: Aussagen der Arbeitsgruppe der PAH Vigo bei der Versammlung (Datengrundlage: PAH MADRID, PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung 2015, Eigene Darstellung)

Die Versammlung selbst war, besonders in Vigo, sehr emotional. Es wurde bei erfolgreichen Schritten geklatscht, bei heißen Diskussionen wild durcheinandergeredet, bei neuen Fällen geweint, mitgeföhlt und getröstet. Ratschläge und Tipps wurden an die Betroffenen gegeben, es wurde „Si se puede“ (dt. Ja man kann), das Motto der PAH, in der Gruppe geschrien. Mit der folgenden Abbildung 33 soll man einen Eindruck bekommen, wie groß die Vielfalt an Emotionen bei der Versammlung in Vigo war. Obwohl es in Madrid genauso Sprechchöre mit „Si se puede“ und Ratschläge gab, waren die Betroffenen weniger emotional als in Vigo. (vgl. PAH MADRID, PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung 2015)



Abb. 33: Emotionen bei der Versammlung in Vigo (Datengrundlage: PAH VIG, <http://worditout.com/>, Teilnehmende Beobachtung 2015, Eigene Darstellung)

Das Problem der PAH ist, dass viele die soziale Organisation nicht kennen bzw. sich nicht trauen zu Versammlungen zu kommen. Viele haben Angst vor der Armut und schämen sich für ihre Situation. Dieses Problem entschärft sich seit kurzem, da sich auf der politischen Ebene etwas verändert hat. Seitdem seit Juni diesen Jahres Ada Colau Bürgermeisterin von Barcelona ist, bessert sich der Bekanntheitsgrad der Organisation, da sie ein Gründungsmitglied der PAH in Barcelona ist und ihre Anliegen an die Öffentlichkeit trägt. In der Versammlung sagen sie auch, dass es wichtig ist, keine Angst zu haben, denn Angst blockiert und man kann nicht mehr rational denken. Man hat sich diese Situation nicht ausgesucht. Die Mitglieder der PAH betonen auch, dass es wichtig ist zur PAH zu kommen, da die Informationen nicht zu einem nach Hause kommen. Neben der Angst herrscht auch große Unsicherheit in der Bevölkerung. Eine Frau fragte, ob sie zwangsgeräumt werden kann, obwohl sie regelmäßig ihre Raten zahlt. (vgl. PAH MADRID, PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung 2015)

Bei der Versammlung in Vigo wurde auch erwähnt, dass im August die PAH Ferien macht, was wiederum bei manchen Leuten auf Unverständnis gestoßen ist. Dabei ist das leicht erklärt: Viele Bankenchefs haben im August Urlaub und deshalb gibt es für die PAH nicht viel Arbeit. Außerdem möchten sie selbst Zeit mit ihren Familien verbringen. Bei der PAH Madrid finden im August auch keine Versammlungen und Kleingruppentreffen statt, jedoch sind sie über Whatsapp und E-Mail erreichbar, da im letzten Jahr im August mehr neue Fälle aufgetreten sind als im Juni oder Juli desselben Jahres. In einem letzten Schritt sollten bei den Versammlungen die neuen Fälle vorgestellt werden. Zuerst erzählen manche Mitglieder der

Arbeitsgruppe selbst von ihren eigenen Fällen um die Leute zu ermutigen und ihnen ein Gefühl der Gemeinsamkeit zu geben. In Vigo waren es an diesem Abend sieben neue Fälle, die mit Problemen der Hypothek konfrontiert waren, in Madrid waren es sechs. Diese Fälle, von denen ich einige genauer schildern werde, werden im nächsten Kapitel behandelt. (vgl. PAH MADRID, PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung 2015)

Erstaunlicherweise findet man sowohl in Madrid als auch in Vigo keine einzige Werbung von der PAH. Auch die Termine von Versammlungen und Protestaktionen sind nirgendwo in der Stadt plakatiert. Beide untersuchten PAH's publizieren ihre Termine auf ihrer Homepage oder der Facebook Gruppe. In Madrid bekommt man den Eindruck, dass sich die soziale Organisation nicht extra um neue TeilnehmerInnen bemüht, da sie von selbst den Weg zur PAH finden. In Vigo ist die PAH noch relativ unbekannt in der Bevölkerung, obwohl es die Gruppe am Standort schon vier Jahre gibt. Sie machen deswegen die Versammlungen immer an anderen Standorten, um ihren Bekanntheitsgrad in der Bevölkerung zu erhöhen. Die Werbung und Plakatierung passieren, wie die Versammlungen selbst, sehr zonal. Das heißt, dass nur in der unmittelbaren Umgebung eine Versammlung beworben wird. (vgl. FEIJÓO VELEILO, Interview 2015, PAH MADRID, Teilnehmende Beobachtung 2015)

Die nachfolgende Abbildung ist das Werbeplakat, welches sie für die Versammlung im Juli entworfen haben. Dieses Plakat habe ich per E-Mail zugeschickt bekommen. In den Straßen habe ich jedoch kein einziges gesehen.



Abb. 34: Werbeplakat der PAH Vigo für eine Versammlung
(Quelle: PAH VIGO, (19.11.2015))

Auf die Frage nach eigenen Statistiken sind sich die Mitglieder der PAH der beiden Untersuchungsgebiete einig. Es gibt nur vereinzelt Studien, da generell die Zeit dafür fehlt. Sie arbeiten von Woche zu Woche an den Fällen, sodass für eigene empirische Untersuchungen keine Zeit mehr bleibt. Zusätzlich sind sie ihrer Meinung nach eine Organisation, die nicht von externen Forschern untersucht wird. (vgl. FEIJÓO VELEILO, MARTINÉZ GOMES, Interviews 2015)

6.3.2. Wer ist eigentlich betroffen?

Obwohl es sich bei den Betroffenen sowohl um Mitglieder der Arbeitsgruppen der PAH als auch um TeilnehmerInnen der Versammlungen handelt, werden in diesem Kapitel die TeilnehmerInnen behandelt. Wie bereits erwähnt sind diese Personen keine Mitglieder der sozialen Organisation, sondern betroffene TeilnehmerInnen. Der Unterschied liegt darin, dass die Mitglieder der Arbeitsgruppe permanent für die Organisation arbeiten und die TeilnehmerInnen nur zur Organisation kommen, wenn sie Unterstützung in ihrer Situation benötigen. Die Mitglieder der PAH betonen, dass genau diese Tatsache das Problem der PAH ist. Viele Menschen kommen nur zu ihnen, wenn sie gerade ein Problem haben, mit dem sie alleine nicht mehr zurechtkommen. Wenn dieses mithilfe der PAH gelöst wurde, kommen viele nicht mehr, da sie ja selbst kein Problem mehr haben. Sollte das Problem in ein paar Jahren wieder auftreten, stehen sie wieder vor der Tür der PAH und bitten um Unterstützung. Nur die wenigsten Betroffenen bleiben bei der PAH als Mitglied der Arbeitsgruppe. (vgl. FEIJÓO VELEILO, MARTINÉZ GOMES, Interviews 2015)

So gibt es zwar in Madrid noch andere soziale Organisationen, jedoch ist die Größe der Arbeitsgruppe der PAH Madrid mit 30 Personen niedrig, wenn man die große Anzahl an Betroffenen beachtet. Bei den Interviews mit Pedro und Diego wurde betont, dass die Spanier nicht solidarisch sind. Wenn es einem selbst gut geht, schaut man nicht nach unten. Es braucht oftmals große Anstrengungen von Seiten der PAH, um Leute zum Demonstrieren von anderen Betroffenen zu motivieren. Dieses Phänomen ist nicht nur in Madrid und Galicien vorzufinden, sondern anscheinend auch im restlichen Spanien. (vgl. FEIJÓO VELEILO, MARTINÉZ GOMES, Interviews 2015)

In Bezug auf die Anzahl der TeilnehmerInnen bei den Versammlungen, so waren jeweils zwischen 25 und 40 Personen anwesend, wobei es sich größtenteils um Paare handelte. Diejenigen die alleine zur PAH kamen, waren vor allem Frauen allen Altersklassen. Hinsichtlich des Einkommens- und Bildungsstatus so sagte mir Pedro in Madrid, dass generell die Betroffenen

aus allen Gesellschaftsschichten kommen, jedoch ein Trend abzulesen ist. Er schätzt, dass ungefähr 10 % aus der höheren Einkommens- und Bildungsschicht kommen, 40 % aus der mittleren und die anderen 50 % aus der niedrigeren Gesellschaftsschicht. Um ein paar Zahlen zu nennen, so sind seit der Gründung vor mehr als vier Jahren ca. 300 Betroffene zur PAH Vigo–Tui–Baixominho gekommen und haben um Hilfe gebeten. . Bei der PAH schätzt man, dass es heutzutage noch täglich zu 3-4 Zwangsräumungen in Vigo und Umgebung kommt. Laut Pedro gibt es in Madrid gerade mehr als 1.300 betroffene Menschen. Im letzten Jahr konnten mithilfe der PAH Madrid ungefähr 150 Zwangsräumungen gestoppt werden. Auf die Frage hin nach der zukünftigen Entwicklung so denkt Pedro, dass die soziale Organisation in den nächsten Jahren wichtig bleibt und dass sich auch die Arbeitsintensität in den nächsten 5-6 Jahren nicht ändern wird. (vgl. FEIJÓO VELEILO, MARTÍNEZ GOMES, Interviews 2015)

Bei der Versammlung wurden von den TeilnehmerInnen neue Fälle geschildert, welche ich kurz beschreiben möchte, um ein Bild von solchen Fällen zu bekommen. Generell sind die Fälle, die zur PAH kommen, sehr differenziert und auch unterschiedlich weit fortgeschritten. Daran kann man auch erkennen, dass sich viele Menschen erst zur PAH trauen, wenn sie sonst keinen Ausweg aus ihrer Situation sehen. .Diese Diversität trifft auch auf die Betroffenen selbst zu. So haben ältere und jüngere Paare, aber auch alleinstehende Menschen allen Altersklassen ihren Fall geschildert. Insgesamt waren es in Vigo sieben und in Madrid sechs neue Fälle von Problemen mit Hypotheken. (vgl. PAH MADRID, PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung 2015)

Die folgenden Schilderungen sind Erzählungen von Betroffenen, die bei den Versammlungen vorgestellt wurden. Informationen, die nicht erwähnt wurden, jedoch für die Geschichte relevant sind, wurden von mir aus der Sicht der teilnehmenden Beobachtung hinzugefügt. Da es sich hier um ein sehr heikles Thema handelt, werden die Aussagen anonymisiert dargestellt.

Person 1: Mann mittleren Alters, verheiratet, 2 erwachsene Kinder

Ein Mitglied der PAH erzählte von einem Fall bei der ein Mann noch die Visitenkarte der Frau hatte, die seinen Kindern mit 18 und 19 Jahren einen Kredit ausgestellt hatte. Der Vater der beiden Kinder bat mithilfe der PAH um ein Interview mit jener Bankangestellten, die den beiden Jugendlichen einen Kredit gewährte. Sie wussten zwar, dass sie kein Interview bekommen würden, aber es ging vorwiegend darum Druck auf die Bank auszuüben. (vgl. PAH MADRID, Teilnehmende Beobachtung, 24.07.2015)

Person 2: Frau zwischen 30 und 40 Jahre, 2 Kinder, geringes bis mittleres Einkommen

Eine andere Frau hatte sich einen persönlichen Kredit von 300.000 Euro genommen. Mit den Lohnkürzungen, die mit der Krise einhergingen, musste sie sich entscheiden, ob sie den Kredit abbezahlt oder ihre zwei kleinen Kinder ernährt. Außerdem schämte sie sich, dass sie nicht alle Klauseln des Vertrages gelesen hat. Sie suchte sich bei der PAH die Bestätigung, dass sie sich dafür nicht zu schämen braucht und dass andere Menschen auch den Vertrag nicht komplett lesen. Obwohl die PAH keine Fälle von persönlichen Krediten unterstützt hat sie angekündigt an allen Manifestationen teilzunehmen. (vgl. PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung, 18.07.2015)

Person 3: junge Frau mit Baby

Rosa eine junge Frau und Mutter von einem Baby bekam von der UCI, einer Vereinigung von Immobilienhypotheken, und der Santander Bank eine Hypothek zugesprochen. Ihre ungefähr 80-jährige Mutter wurde als Bürgin eingesetzt. Nachdem Rosa ihre Arbeit verlor und die Raten für den Kredit nicht mehr zahlen konnte, forderte die Bank die Wohnungen von Rosa und ihrer Mutter, bei der aber auch noch drei ihrer Kinder wohnten. Im Mai konnten die beiden Zwangsräumungen mithilfe von Protestaktionen der PAH verhindert werden. Aufgrund von erneuten Versuchen der Bank, die beiden aus den Wohnungen zu bringen, starteten die PAH Vigo eine Kampagne gegen die Bank Santander. Diese Kampagne fand an drei Tagen hintereinander im Juli statt und soll eine Protestaktion gegen die Bank sein, um eine Zwangsräumung von Rosa und ihrer Mutter zu verhindern. (vgl. PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung, 18.07.2015)

Person 4: Frau mittleren Alters, verheiratet, mittleres Einkommen

Eine Frau mittleren Alters erzählt, dass sie immer einen guten Job hatte und jahrelang immer ihre Hypothek bezahlte. Doch irgendwann ist das Ganze zusammengebrochen. Dann ist sie zur PAH, wo sie seitdem Mitglied der Arbeitsgruppe ist. Auf Anraten der PAH hat sie vor einem Jahr aufgehört ihre Raten für die Hypothek zurückzuzahlen und ihr geht es jetzt besser als vorher. Man muss ja auch noch (über)leben und das mit Würde und Qualität. Bis heute hat sich die Bank bei ihr noch nicht gemeldet und die Hypothek zurückverlangt. (vgl. PAH MADRID, Teilnehmende Beobachtung, 24.07.2015)

Person 5: Frau mittleren Alters, alleinstehend, keine Kinder, geringes Einkommen

Bei einem anderen Fall wurde eine Frau mittleren Alters von ihrem Freund hintergangen. Im Jahr 2013 hat sie ihre schuldenfreie Wohnung mit einer Hypothek belegt, um als Bürge ihren Freund ein Darlehen für ein Kaffeehaus zu geben. Dieser hat sie getäuscht und um ihr Geld bzw. ihre Wohnung gebracht. Sie selbst verdient nur 200 Euro im Monat. (vgl. PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung, 18.07.2015)

Person 6: Frau mit ca. 30 Jahren, Kind mit 8 Jahren, alleinerziehend, geringes Einkommen

Vor vier Jahren wurde eine junge Frau mit ihrem damals 4-jährigen Sohn zwangsgeräumt. Weinend erklärte sie, dass sie um 8 Uhr morgens vor der Tür standen. Es kamen die Polizei, die Durchführenden von Zwangsräumungen und sogar die Feuerwehr. Sie musste in eine Wohnung ziehen die nicht einmal eine Heizung hatte. Diese Frau holte sich damals keine Unterstützung von der PAH oder anderen Organisationen, die zu diesem Zeitpunkt auch noch am Anfang standen. Die Frau hat heute noch die Wohnungsschlüssel, die wie sie weiß leer steht. Außerdem werden oftmals bei Zwangsräumungen die Wohnungstüren nur mit Brettern vernagelt. Danach beginnt eine Diskussion, ob sie die Wohnung besetzen soll oder nicht. Eine Frau erzählt, dass ihre Nachbarin das gemacht hat und dann die Bank bat, neu mit ihr zu verhandeln. Die Bank meinte aber, da sie illegal in der Wohnung sei, verhandeln sie nicht mit ihr. Eine andere meinte, dass die Bank auch illegal gehandelt hatte, als sie eine junge Frau mit ihrem kleinen Kind vor die Tür setzten. Außerdem hat die Plattform heute mehr Waffen und Mitteln um sie zu unterstützen. Die Meinungen gingen in diesem Fall sehr auseinander, aber die Entscheidung muss sowieso die junge Frau alleine treffen. (vgl. PAH MADRID, Teilnehmende Beobachtung, 24.07.2015)

Person 7: ältere Dame

Eine ältere Frau schildert einen Fall aus dem Verwandtenkreis, bei dem Kinder betroffen sind. Eines dieser Kinder ist bei der Versammlung anwesend und sitzt während ihrer Schilderung auf ihrem Schoß. Das Kind ist noch nicht einmal zwei Jahre alt und soll aus der Wohnung geworfen werden. Den Bescheid für die Zwangsräumung haben sie schon. (vgl. PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung, 18.07.2015)

Wie man bereits erkennen konnte, können die Situationen und Gründe der einzelnen Betroffenen unterschiedlicher nicht sein. Bei der einen jungen Frau war der Grund einer Zwangsräumung die Scheidung, bei der anderen waren es familiäre Probleme. Gerade bei den Frauen fiel auf, dass diese kein geregeltes bzw. teilweise nur sehr geringes Einkommen aufweisen konnten. Eine junge Frau geht nur zwei Monate im Jahr arbeiten, wodurch sie aus allen sozialen Förderungsmöglichkeiten fällt. Nicht zu vergessen sind auch diejenigen, die ihr Haus oder ihre Wohnung fast abbezahlt haben und jetzt erst Zahlungsschwierigkeiten haben. Teilweise müssen diese, aufgrund von Restrukturierungsmaßnahmen, ihre Hypothek zurückzahlen bis sie ca. 80 Jahre alt sind. Es sind auch Fälle bekannt, wo die betroffenen Menschen jahrelang in der Wohnung leben ohne zu zahlen und ohne dass die Bank reagiert bzw. das Geld zurückfordert. Bei einem anderen Fall wollen sie dem Schuldner den Restschuldenerlass nicht geben, obwohl er alle Bedingungen dafür erfüllen würde. (vgl. PAH MADRID, PAH VIGO, Teilnehmende Beobachtung 2015)

Um die gewonnenen Eindrücke mit einer Studie zu vergleichen, wurde eine umfassende Umfrage der sozialen Organisation PAH mit anderen Bewegungen herangezogen. Hier wurden auch die Charakteristika der Betroffenen analysiert. So gaben 82 % der Befragten an in Spanien geboren zu sein. Mehr als die Hälfte der Teilnehmer teilte mit, sich um mindestens einen Minderjährigen kümmern zu müssen, in den meisten Fällen sind es zwei oder mehr Kinder. Zusätzlich müssen 20 % der Befragten eine ältere Person über 65 Jahren versorgen und bei 10 % der Fälle sind es zwei ältere Menschen, die umsorgt werden müssen. In der folgenden Abbildung sieht man die Anzahl der unter 18-Jährigen die von Menschen mit Kreditproblemen umsorgt werden. (vgl. PAH, OBSERVATORIO DESC 2013: 110)

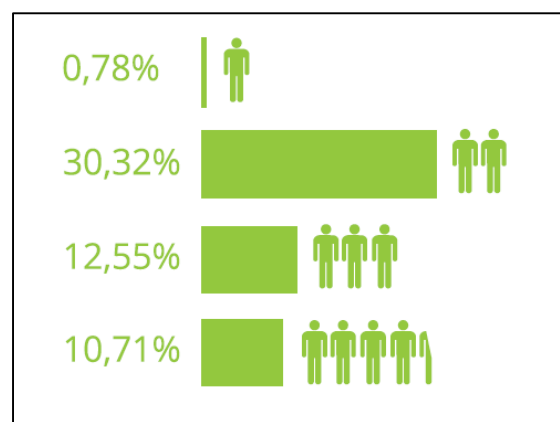


Abb. 35: Anteil der unter 18-Jährigen bei betroffenen Personen der Umfrage, 2013 (Quelle: PAH, OBSERVATORIO DESC 2013: 110)

Zur Frage nach dem Bildungsstand antworteten fast 60 % der befragten Personen, dass sie eine abgeschlossene sekundäre Ausbildung oder eine Berufsausbildung haben. 24 % geben an, ein Universitätsstudium abgeschlossen zu haben. Die TeilnehmerInnen wurden auch nach der Berufstätigkeit gefragt. Circa 40 % der betroffenen Menschen sind arbeitslos und nur 22 % haben einen stabilen Arbeitsplatz. Aus diesem Grund geben wahrscheinlich zwei Drittel der Befragten an, dass es nur einen Einkommensbezieher in der Familie gibt. Die Mehrheit erleidet große Probleme, um die Grundbedürfnisse zu befriedigen. Die größten Probleme gibt es bei der Bezahlung von Kleidung und der Haushaltsversorgung. 45 % haben teils ziemliche Probleme die notwendigsten Lebensmittel zu kaufen. Doch nur 10 % erhalten eine Subvention der Verwaltung (neben den möglichen Unterstützungen bei Arbeitslosigkeit). So kommt es auch, dass die Mehrheit von fast 70 % der betroffenen Personen sich nicht an die öffentliche Verwaltung wendet und von jenen Menschen, die diese Dienste beanspruchen, sagen nur 27 %, dass es auch hilfreich war. 84 % der Befragten geben an, dass sie versucht haben die Hypothek

mit der Bank neu auszuverhandeln, um eine Lösung mit der Bank zu finden. Die Mehrheit von 93 % beurteilte das Ergebnis der Verhandlungen mit der Bank als negativ. (vgl. PAH, OBSERVATORIO DESC 2013: 109ff)

Schließlich wandte sich ein Drittel der befragten Personen an soziale Dienste, vor allem an die PAH. Laut der Umfrage der sozialen Bewegungen, bei der Mehrfachnennungen möglich waren, wollen mit Hilfe der PAH 75 % den Restschuldenerlass erlangen, 50 % eine Sozialmietwohnung suchen und 44 % die Hypothek neu ausverhandeln. Neben den ökonomischen kommen auch die psychischen Probleme hinzu. 63 % der befragten Personen gaben an, dass dieses Problem bei ihnen einen ständigen Angstzustand verursacht. (vgl. PAH, OBSERVATORIO DESC 2013: 114)

6.3.3. Eine andere Sicht der Dinge: Die Immobilienagentur

Dieses Unterkapitel bezieht sich vorwiegend auf die Aussagen des Immobilienmaklers, José Toro García, in Vigo im Experteninterview. Laut dem Interview bei der Immobilienagentur in Vigo sind die Zwangsräumungen von Eigentümern stark gesunken. Das liegt seiner Meinung nach daran, dass die Menschen, die nicht zahlen konnten bereits zwangsgeräumt worden sind. Heutzutage werden viel mehr Zwangsräumungen von Mietwohnungen durchgeführt, die innerhalb von drei bis vier Monaten abgewickelt sind. Sobald die Miete einen Monat fehlt, kann der Eigentümer rechtlich gegen den Mieter vorgehen. Danach überprüfen die Juristen, ob die Schulden beglichen werden können. Falls das nicht der Fall ist, kommt es zur Zwangsräumung. Generell ist eine Zwangsräumung von Mietwohnungen schnell und unkompliziert abgewickelt. (vgl. TORO GARCÍA, Interview, 2015)

Anders ist das bei einer Zwangsräumung von Eigentümern, die eine Hypothek bei der Bank haben. In dem Fall, dass man die monatlichen Hypothekenraten nicht mehr zurückzahlen kann, kommt die Bank und fordert das Geld ein. Laut dem Immobilienmakler hängt dieser Zeitpunkt stark von der Bank ab. Manche Banken melden sich nach 6 Monaten ohne regelmäßiger Rückzahlung der Hypothek, andere fordern erst nach einem Jahr das Geld ein. Danach kann es zu Verhandlungen mit der Bank kommen, um eine Lösung zu finden. Falls keine Verhandlungen zustande kommen oder die Vorschläge abgelehnt werden, fordert die Bank die Schuld juristisch ein. Das bedeutet, dass die Bank nicht nur die fehlenden Ratenzahlungen einfordert, sondern die gesamte Höhe der Hypothek inklusive Spesen. Bei einer juristischen Zwangsräumung kommt es zu einer Abnahme des Schlüssels und einem Rauswurf aus der

Wohnung, wobei die Immobilie in den Besitz der Bank kommt. (vgl. TORO GARCÍA, Interview, 2015)

Bei einer einfachen Zwangsäumung, also wenn die Wohnung mehr Wert ist als die Höhe der Hypothek, kommt es zu einer Zwangsversteigerung. Falls in einer ersten Versteigerung niemand die Wohnung kauft, bleibt sie leer. Kommt es zu einer zweiten Zwangsversteigerung und die Wohnung will wieder niemand, so kauft die Bank die Immobilie um die Höhe der Hypothek. Das bedeutet, dass die Bank erneut an der Immobilie verdient. Ein Problem ist es, wenn die Hypothek höher als der Wert der Wohnung ist. In diesem Fall verlieren die betroffenen Personen ihr Eigenheim und haben die Differenz zwischen der Höhe der Hypothek und des Wohnungswertes als Schulden bei der Bank. (vgl. TORO GARCÍA, Interview, 2015)

Der Immobilienmakler betont in dem Interview auch die Veränderung der Bankenstruktur in Spanien. So gab es früher viele lokale Banken, die sogenannten Sparkassen, die den Menschen viele, teils leichtsinnige, Kredite gewährten. Mit der Verstaatlichung wurden viele regionale Banken in große wie BBVA, Santander, Popular, Caixa etc. umgewandelt. Die kleinen lokalen Sparkassen, welche noch übrig geblieben sind, versuchen jetzt, laut José Toro García in Vigo, keine Zwangsäumungen mehr durchzuführen und suchen mit den Betroffenen nach Alternativen. Die großen Banken haben bei Zwangsäumungen weniger Skrupel und können nur durch Druck zu Verhandlungen überredet werden. Anscheinend ist hier laut dem Immobilienmakler eine Trendwende zu erkennen. Dabei spielt das Image eine wichtige Rolle. Zwangsäumungen werfen kein gutes Bild auf die Bank. Immer wieder kommen spezielle Fälle im Fernsehen oder in der Zeitung vor und lassen die Bank schlecht darstellen. Daher gibt es seit jüngster Zeit auch die Bestrebungen seitens der großen Banken mit den Betroffenen zu verhandeln, damit Fälle nicht publik gemacht werden. (vgl. TORO GARCÍA, Interview, 2015)

Hinsichtlich der Frage nach der Unterstützung der Stadtregierung, so kümmerten sie sich in den ersten Jahren der Krise nicht um die Zwangsäumungen. Das war eine Angelegenheit zwischen dem Gläubiger und dem Schuldner, in die sie sich nicht einmischen wollten. Ab 2013 gab es vermehrt Protestaktionen von Plattformen wie der PAH, die gegen Zwangsäumungen demonstrierten. Seit dem Auftreten dieser Protestaktionen interveniert die Stadtregierung häufiger in Fällen von Zwangsäumungen. So verhandeln sie mit den Banken um Zwangsäumungen zu verhindern. Hierbei geht es aber nur um Äumungen von Eigentümern, die ihre Hypothek nicht mehr bezahlen können und nicht um Mietzwangsäumungen. Diese

sind für die Stadtverwaltung nicht von Interesse, da sich auch die Demonstrationen auf die Hypothekenzwangsräumungen beziehen. Neben den Verhandlungen mit den Banken helfen sie auch den Betroffenen bei der Suche nach sozialen Mietwohnungen bzw. unterstützen diese auch finanziell. Die Personen die tatsächlich zwangsgeräumt werden und keine Lösung gefunden haben, müssen auf die Straße. Laut der Meinung des Immobilienmaklers sei es Aufgabe der Regierung sich um diese Menschen zu kümmern. Das bedeutet, man muss diese Leute in soziale Wohnungen oder anderen Stätten unterbringen. In Galicien verhandelt teilweise die örtliche Verwaltung mit den Banken, um eine Zwangsräumung zu verhindern bzw. bietet den Betroffenen ein Jahr in einer Sozialmietwohnung an, die bezahlt wird. Nach diesem Jahr muss man dann wieder selbst zurechtkommen und eine Lösung gefunden haben. Er meint, dass das zwar brutal klingt, aber man kann nicht ein Leben lang vom Staat und den Sozialeinrichtungen leben. Das Problem ist, dass die Plätze in Sozialwohnungen limitiert sind. In Galicien besitzt die Stadtregierung selbst keine Wohnungen, sondern die Wohnungen werden von Immobilienmakler gesucht. Diese Wohnungseigentümer werden von der Verwaltung subventioniert und bekommen die Miete ein Jahr lang von der Regierung. In die restlichen Angelegenheiten mischt sich die örtliche Verwaltung aber nicht ein, da sie sich nicht mit den Banken streiten wird, wo sie doch von deren Finanzierung abhängen, erläutert weiter José Toro García. (vgl. TORO GARCÍA, Interview, 2015)

Auf die Frage nach den durchführenden Personen, so sagt mir der Immobilienmakler in Vigo bei dem Interview, dass man diese Menschen nicht kennt, obwohl sie aus Vigo kommen. Das sind Beauftragte von den Gerichten, die dazu beordert werden, eine Zwangsräumung durchzuführen. Er betont, dass diese Menschen nichts mit den Zwangsräumungen zu tun haben, sondern lediglich diese durchführen müssen. Diese Personen führen die Räumung gemeinsam mit dem Anwalt der Bank bzw. bei Mietwohnungen mit den Eigentümern und der Polizei, falls es Probleme oder Aufstände gibt, durch. (vgl. TORO GARCÍA, Interview, 2015)

Zu den Charakteristika von Betroffenen aus der Sicht des Immobilienmaklers, so sind es normalerweise Paare die vor einer Zwangsräumung stehen. Oftmals sind es auch die Immigranten und hier speziell die Einwanderer aus Südamerika, die sich in Spanien ein besseres Leben erhofft haben. In den meisten Fällen haben sie ihre Sachen gepackt und sind in ihr Land zurückgegangen, sobald eine Zwangsräumung bevorstand. Daher sind die Fälle von Immigranten nicht von der PAH erwähnt worden, da sich diese Menschen größtenteils nicht an soziale Organisationen gewendet haben. Neben den Immigranten traf es auch viele Spanier

zwischen 30 und 45 Jahren, welche am Bau beschäftigt waren. Diese haben gut verdient, aber in der Krise die Arbeit verloren und konnten dann die Raten nicht mehr zurückzahlen. Seiner Meinung nach sind Kinder nicht so stark von Zwangsräumungen betroffen und falls in einem Fall doch Kinder geräumt werden sollen, so dauert das Verfahren länger, da man eine Familie mit Kleinkindern nicht leicht zwangsräumen kann. (vgl. TORO GARCÍA, Interview, 2015)

Im Jahr 2013 kam es zu den meisten Zwangsräumungen in Spanien, jedoch bekam man die meisten Fälle von Zwangsräumungen in der Öffentlichkeit nicht mit. Die Fälle, wo zum Beispiel Immigranten ihre Sachen packen und in ihr Land zurückkehren oder wo ein Restschuldenerlass erreicht werden konnte, dringen nicht an die Medien oder an die Öffentlichkeit. Diejenigen, bei denen sehr alte Menschen oder Familien mit Kindern betroffen sind oder sonstige besondere Situationen bestehen, werden publik gemacht, indem soziale Organisationen demonstrierten. (vgl. TORO GARCÍA, Interview, 2015)

In Bezug auf den Wohnungsmarkt lässt sich sagen, dass es in Vigo ein höheres Angebot gibt, als Nachfrage besteht. Das alles sei eine Frage des Geldes, meint der Immobilienmakler. Man muss verstehen, dass einem die Bank kein Geld schenkt, sondern einen Kredit vergibt, was einem nicht unbedingt den Kauf einer Wohnung erleichtert. Noch vor einigen Jahren gab die Bank noch Kredite her, welche 120-130 % vom Wert der Wohnung betrugen. Damit konnte man sich neben der Ratenzahlungen auch gleich ein neues Auto oder einen Urlaub leisten. Heute, wenn man Glück hat, bekommt man noch 60 % des Wohnungswertes. Die restlichen 40 % benötigt man in Form von Eigenkapital. Die ökonomischen Voraussetzungen, die man für einen Wohnungskauf bzw. für eine Gewährung eines Kredits benötigt, sind heutzutage doppelt so hoch als noch vor ein paar Jahren. Das bedeutet, dass man als Familie ein monatliches Nettoeinkommen von 2.000-3.000 Euro braucht, um einen Kredit zu bekommen. Daher wird vielen kein Kredit mehr genehmigt, obwohl sie sich gerne ein Eigenheim anschaffen würden. Die moderate Nachfrage ist ein Grund warum in Vigo seit 2012 keine neuen Wohngebäude mehr gebaut wurden. Der Leerstand kann sich so nur auf bereits bestehende Wohnungen ausbreiten. Laut José Toro García gibt es seitens der Stadtverwaltung keine Bestrebungen den Leerstand zu reduzieren. Hinsichtlich der räumlichen Lage von Zwangsräumungen so waren in Galicien vor allem Neubauten betroffen, die vor allem in der Boomzeit gebaut wurden. Diese befinden sich nicht im Zentrum der Stadt, sondern in den äußeren Bezirken bzw. in den umliegenden Gemeinden. (vgl. TORO GARCÍA, Interview, 2015)

Ich selbst war da anderer Meinung, da ich bei einem Spaziergang durch das Zentrum der Stadt eine Vielzahl von leerstehenden Gebäuden bzw. Geschäftslokale sah, die teilweise auch schon sehr verfallen waren. Die folgenden Abbildungen zeigen Aufnahmen von der Innenstadt Vigos bei meinem Forschungsaufenthalt im Juli 2015. Die Abbildung 36 zeigt leere Geschäftslokale mitten in der Einkaufsstraße in der Innenstadt. In der Abbildung 37 sieht man auf der rechten Seite drei verlassene Wohneinheiten, davon ist das linke ruinenartig verfallen. Auch das Haus auf der linken Seite ist keine Ausnahme in Vigo, sondern ein regelmäßiges Erscheinungsbild. Generell sah man auch keine Absicherungen, obwohl es teilweise nicht ganz ungefährlich war.



Abb. 36: Leerstehende Geschäftslokale in der Einkaufsstraße von Vigo
(Quelle: STECHER, 2015, Vigo)



Abb.37: Leerstehende und teils verfallene Immobilien in der Innenstadt von Vigo (Quelle: STECHER, 2015, Vigo)

Der Immobilienmakler erklärt die Zwangsräumung aus seiner Sicht. Die Bank ist ein Geschäft, aber anstatt Kleidung, verkauft sie eben Geld. Das heißt, wenn man kein Geld mehr hat, muss man gehen. Die Bank ist auch keine NGO, um dich zu erhalten. Die Betroffenen müssen sich an soziale Organisationen wenden, die unter Druck versuchen Lösungen zu finden. Sei es soziale Mietwohnungen oder Verhandlungen mit den Banken. Wichtig ist ihm aber, dass man nach einer Schlüsselübergabe keine weiteren Schulden mehr hat. Es sei logisch, dass man sein Eigenheim verliert, wenn man nicht mehr zahlen kann. Bei Mietwohnungen soll es erst gar nicht zu einer Zwangsräumung kommen. Wenn man dem Besitzer die Mietraten nicht mehr Zahlen kann, muss man ausziehen und die Wohnung dem Eigentümer zurückgeben. (vgl. TORO GARCÍA, Interview, 2015)

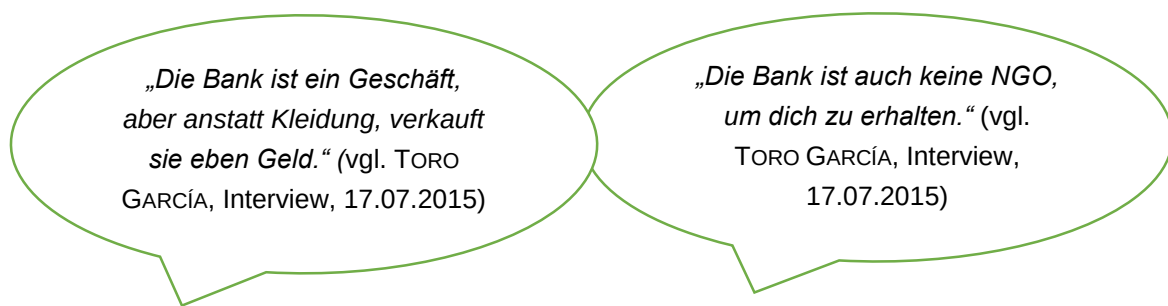


Abb. 38: Aussagen des Immobilienmaklers in Vigo (Datengrundlage: TORO GARCÍA, Interview, 2015, Eigene Darstellung)

Bei meinem Rundgang durch die Stadt Vigo fand ich kein einziges Plakat, keine Werbung oder Terminankündigung von der PAH. Ich sprach den Immobilienmakler auf die fehlende Präsenz der sozialen Organisationen in der Stadt an. Er meinte, dass man das auch nicht finden wird. Aus seiner Sicht sind soziale Bewegungen nicht sehr präsent in Galicien, was er auch in einer geringen Anzahl an Zwangsräumungen begründet. Er sieht dabei die Familie als Schutz vor der Zwangsräumung. In Galicien hat, wie bereits erwähnt, die Familie einen sehr hohen Stellenwert. In der folgenden Abbildung sind die Haushalte mit zwei oder mehr Generationen dargestellt. Darauf kann man auf den ersten Blick erkennen, dass gerade in Galicien die Prozentzahl der Haushalte mit mehr Generationen pro Quadratmeter besonders hoch ist. (vgl. TORO GARCÍA, Interview, 2015)

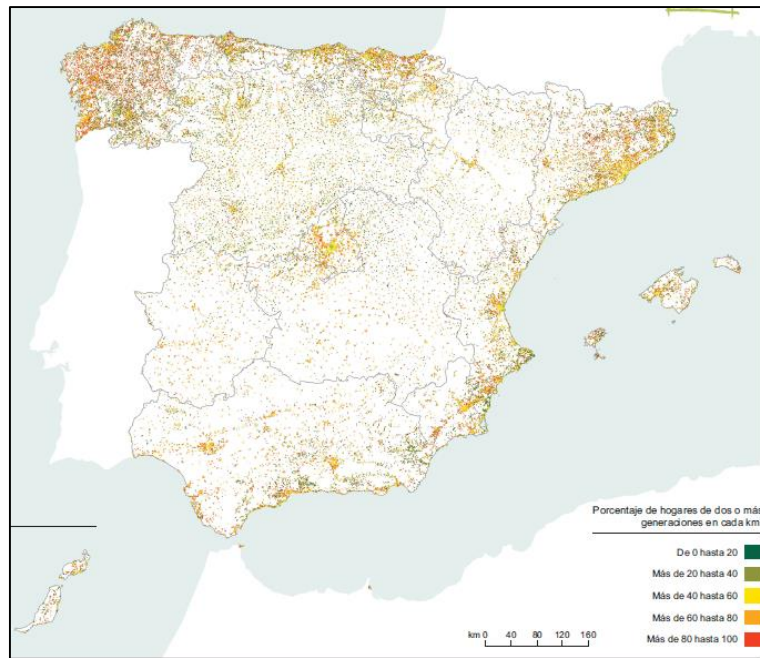


Abb. 39: Anteil der Mehrgenerationenhaushalte pro Quadratmeter, 2011
(Quelle: INE 2011: 34)

Auf die Frage nach der Wirksamkeit von Protesten antwortet er, dass die Protestaktionen und Widerstandsbewegungen in speziellen Fällen sehr erfolgreich sind. So zum Beispiel wird gegen eine Zwangsäumung von einer älteren Person oder einer Familie mit Kleinkindern protestiert, welche auch oftmals erfolgreich verläuft und die Zwangsäumung kann abgewendet werden. Allgemein auf Zwangsäumungen trifft das aber nicht zu, denn wo man widerstandslos den Schlüssel abgibt, wird erst gar nicht protestiert. (vgl. TORO GARCÍA, Interview, 2015)

Hinsichtlich der Statistiken von Zwangsäumungen sagt mir der Immobilienmakler, dass es keine genauen Zahlen gibt. Die Banken haben kein Interesse die genauen Zahlen von Zwangsäumungen zu publizieren. Zwar gibt es einige Institutionen die Statistiken zum Thema Zwangsäumungen veröffentlichen, jedoch können sich diese sehr unterscheiden. So gibt es zum Beispiel auch keine genauen Daten wie viele Wohnungen verkauft werden. Das hängt davon ab, wer diese Daten veröffentlicht, ob das Banken, Notare etc. sind. Eine Kennzahl, welche publiziert wird, ist die Zahl der Zwangsäumungen von Mietwohnungen. (vgl. TORO GARCÍA, Interview, 2015)

Das Problem in Spanien ist, dass 80 % der Spanier ein Eigenheim will und keine Mietwohnung. Der Immobilienmakler betont, dass auch heute noch, trotz der Krise, jeder ein Eigenheim kaufen will. In den Köpfen der Spanier ist verankert, dass nur der Kauf einer Wohnung wirklich

zählt. Das Durchschnittsalter beim Kauf einer Wohnung liegt bei ca. 36-37 Jahren, was bedeutet, dass man ungefähr 65-70 Jahre alt ist, wenn das Eigenheim zurückgezahlt ist. Wie bereits erwähnt, sind die Bedingungen, um einen Kredit gewährt zu bekommen, strenger geworden. Somit müssen viele, die keine Hypothek für ein Eigenheim bekommen, auf Mietwohnungen ausweichen. Die Mietquote ist alleine in den letzten zwei Jahren um ungefähr 4 %, von 16,5 % im Jahr 2013 auf fast 21 % im Jahr 2015, gestiegen. Trotzdem wird sich, laut der Meinung des Immobilienmaklers, die Situation in Spanien nicht drastisch ändern. Ziel ist es immer noch, eine Wohnimmobilie zu kaufen. (vgl. TORO GARCÍA, Interview, 2015)

Er glaubt auch, dass sich die Immobilienblase in ein paar Jahren wieder aufbaut und dann zum Platzen gebracht wird. Sobald sich die Lage in Spanien wieder entspannt hat und die Banken wieder jedem, ohne jegliche Sicherheiten, einen Kredit bewilligen wird, die Zahl an Wohnungskäufen wieder rapide ansteigen. Im Folgenden werden die Immobilienpreise wieder steigen und eine neue Blase beginnt sich aufzubauen. Im Moment sind die Preise sehr niedrig und die Menschen, die Geld haben, können Wohnungen um sehr billiges Geld kaufen. Seit dem heurigen Jahr beginnen die Leute wieder Wohnimmobilien zu kaufen. Das Ausmaß kann man aber nicht mit dem vor der Krise vergleichen. Noch vor einigen Jahren konnte der Immobilienmakler eine Wohnung am Tag verkaufen bzw. manche Wohnungen wären gleich dreimal zu verkaufen gewesen. So hatten sie spätestens nach vier Besichtigungen eine Wohnung verkauft, wofür sie heute mindestens zwanzig Besichtigungen benötigen. Die potenziellen Käufer schauen heutzutage viel genauer, welche Wohnung sie kaufen. Bei diesen Vergleichsdaten muss man bedenken, dass es sich bei dieser Immobilienagentur um ein Einpersonenunternehmen handelt. Trotz allem kann er wieder einen leichten Anstieg der Nachfrage erkennen. Dennoch ist das Angebot viel höher als die Nachfrage. Weshalb auch die Baubranche in Galicien noch nicht wieder angesprungen ist und was sich auch in Zukunft nicht so schnell ändern wird. Derzeit stehen, laut dem befragten Immobilienmakler, ungefähr 4.000 Wohnungen zum Verkauf. (vgl. TORO GARCÍA, Interview, 2015)

Im Gespräch wurden auch die Immobilienpreise angesprochen, die in Vigo immer noch fallen. Im Gegensatz dazu steigen die Preise der Wohnungen in Madrid oder Barcelona schon wieder an. Vor allem in den Zentren der großen Städte gibt es eine deutliche Preishebung. Er betont, dass Madrid und Barcelona in dieser Hinsicht nichts mit dem Rest von Spanien zu tun haben. Generell betont er, dass sich die Immobilienkrise regional sehr unterschiedlich in Spanien ausgebreitet hat. So gibt es Regionen im Landesinneren wie Lugo, Cuenca oder Teruel, welche

die Auswirkungen der Immobilienkrise nicht so stark zu spüren bekommen haben. Im Gegensatz schenken sie dir fast die Wohnungen in den Regionen rund um Alicante und Valencia. Zum Beispiel bekommt man heute ein Chalet, welches vorher 150.000 Euro kostete, um ca. 50.000 Euro. Mit diesen finanziellen Anreizen wollen sie die Ausländer wie die Engländer, Deutschen, Skandinavier etc., sowie die spanischen Investoren motivieren, in Ferienwohnungen bzw. Zweitwohnsitze zu investieren. Anders ist die Situation im rural geprägten Spanien. In Vigo, zum Beispiel, sind die Wohnungen, die gekauft werden, vorwiegend Hauptwohnsitzwohnungen. Eine zweite Alternative sind noch reiche Personen, die Wohnungen kaufen, um diese weiterzuvermieten. Dies wird als eine Geldanlage angesehen, da man auf den Banken keine Zinsen für Geldeinlagen bekommt. Zweitwohnsitze haben in Vigo keine Relevanz, da die Attraktivität für Ausländer fehlt. Diese suchen sich eher in den Küstenregionen oder in den großen Städten ihre Zweit- und Ferienwohnsitze. (vgl. TORO GARCÍA, Interview, 2015)

Obwohl es in Madrid viele Wohnkomplexe gibt, die nicht verkauft wurden, beginnt in einigen Zonen die Baubranche neue Wohnungen zu bauen. Nicht nur die Immobilienpreise sondern auch die Anzahl an Zwangsräumungen verhalten sich zonal sehr unterschiedlich. So gibt es in Madrid mehr Zwangsräumungen in den großen Ballungszentren und in den Industrie- und Arbeitervierteln. Das Zentrum selbst ist weniger betroffen von Zwangsräumungen, laut der Immobilienmaklerin in Madrid, aufgrund der internationalen Investoren, die weiterhin in die Hauptstadt investieren. Diese Aussage bestätigt auch die Abbildung 40, welche die Intensität der Zwangsräumungen in der Metropolregion Madrid zeigt. Auf den ersten Blick ist ersichtlich, dass sich die meisten Zwangsräumungen nicht auf die Innenstadt beziehen, sondern auf die suburbanen Regionen. (vgl. TORO GARCÍA, Interview, 2015)

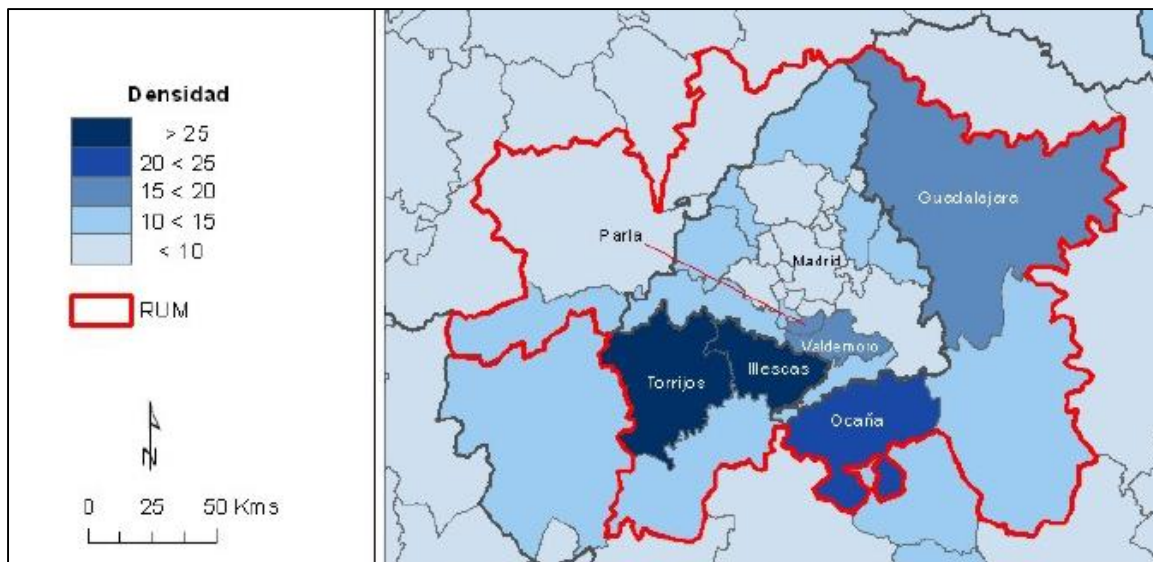


Abb. 40: Dichte der Zwangsräumungen in der Metropolregion Madrid pro tausend Einwohner, 2013
(Quelle: MÉNDEZ GUTIÉRREZ DEL VALLE et. al. 2014: 32)

Der Immobilienmakler José Toro García behauptet, dass ihre Branche den Zwangsräumungen neutral gegenübersteht, wobei er im nächsten Satz behauptet, dass Zwangsräumungen ein gutes Geschäft für eine Immobilienagentur sind. Neben den Personen, welche die Hypothek nicht mehr zurückzahlen können, sind Paare, die sich scheiden lassen wollen, die lukrativsten Geschäfte. Bei Scheidungen will man oftmals so schnell als möglich die Wohnung verkaufen, wodurch sie oft sehr billig verkauft werden kann. Das Gleiche gilt auch bei Zwangsräumungen. Außerdem müssen die Immobilienmakler mit den Banken zusammenarbeiten, da diese teilweise viele Wohnungen besitzen. (vgl. TORO GARCÍA, Interview, 2015)

6.3.4. Beantwortung der Forschungsfragen und Hypothesen

Die Hypothesen werden aus der Sicht der empirischen Untersuchung heraus beantwortet. Dabei wurde die rural geprägte Region Galicien im Norden des Landes mit der Hauptstadt Madrid verglichen. Aufgrund der regional unterschiedlichen Entwicklungen des Landes kann daher nicht auf die Allgemeinheit geschlossen werden, sondern lediglich in Bezug auf die Untersuchungsgebiete dieser Diplomarbeit.

Forschungsfrage 1.:

In welchem Ausmaß und in welcher Form äußert sich die Solidarität bei Zwangsräumungen und wer ist von diesen betroffen?

Hypothese 1:

Der Widerstand und Protest gegenüber Zwangsräumungen sind im städtischen Umfeld größer, da zwangsgeräumte Menschen in peripheren Regionen eher von ihren Familien aufgefangen werden als in der Stadt.



Die erste Hypothese kann aufgrund der empirischen Untersuchungen verifiziert werden. Wie bereits erwähnt, gibt es wesentliche regionale Unterschiede beim Aufbau der sozialen Bewegung PAH. Wichtig zu betonen ist, dass in beiden Untersuchungsgebiete ein Widerstand der Bevölkerung stattfindet, jedoch mit einem unterschiedlichen Ausmaß. Die soziale Organisation PAH ist in der Hauptstadt viel breiter aufgestellt als am Land. So gibt es zahlreiche Gruppierungen, die sich jeweils nur mit einem Bankinstitut befassen und dagegen protestieren. In Galicien ist das eine Gruppe die für einzelne Fälle Protestaktionen durchführt und gegen die Zwangsräumung ankämpft. Laut den empirischen Untersuchungen handelt es sich bei den Mitgliedern dieser Organisation um Menschen, welche selbst von Zwangsräumungen betroffen waren oder noch sind. Die Teilnahme von Aktivisten, Menschen die nicht selbst betroffen sind von Zwangsräumungen, ist eher die Ausnahme. Die interviewten Personen betonen auch, dass die Spanier nicht solidarisch sind. Solange sie selbst kein Problem haben, helfen sie auch anderen nicht bei ihren Fällen. Das kann auch der Grund sein, warum in Madrid mehr Widerstand erfolgt als in Galicien, da in der Hauptstadt mehr Zwangsräumungen stattfinden. (vgl. FEIJÓO VELEILO, MARTÍNEZ GOMES, Interviews 2015)

Auch der zweite Teil der ersten Hypothese kann verifiziert werden. Sowohl die Mitglieder der PAH als auch der Immobilienmakler von Vigo behaupteten, dass der Norden des Landes anders funktionieren würde als das restliche Spanien. So zum Beispiel ist Galicien sehr matriarchalisch strukturiert. Das bedeutet, dass die Frauen eine wichtige Stellung haben. Einen sehr hohen Stellenwert hat die Familie im Norden, die sehr vereint ist. Dort ist es ganz normal, dass die Eltern für die Kinder die Bürgschaft der Hypothek übernehmen und sich die Familie für die Wohnung bzw. die Hypothek verantwortlich macht. Außerdem unterstützen und verteidigen sie sich gegenseitig. Vigo und ihre umliegenden Regionen sind noch rural geprägt. Im Gegensatz dazu ist Madrid viel unabhängiger. Oftmals vergisst man die Familie, die irgendwo anders lebt, wenn man in die Hauptstadt zieht. Das kann zu einem Problem bei der Bürgschaft werden, da viele ohne Bürgen eine Hypothek aufgenommen haben. Gerade bei den Immigranten haben sie gegenseitig füreinander gebürgt. Dabei kann es zur Kettenreaktion kommen. Wenn eine Person

die Arbeit verliert und die Hypothek nicht mehr zahlen kann, dann wird auf die nächste Person zurückgegriffen, die sich die zusätzliche Belastung auch nicht leisten kann. Somit bekommt die Bank von niemandem Geld zurück. (vgl. FEIJÓO VELEILO, MARTÍNÉZ GOMES, TORO GARCÍA Interviews 2015)

Hypothese 2:

Junge Menschen in der Unter- bzw. Mittelschicht sind von Zwangsräumungen eher betroffen als ältere Personen derselben Schicht. 

Diese Hypothese kann aufgrund der empirischen Untersuchungen so nicht bestätigt werden. Generell muss man anmerken, dass Menschen aus allen Einkommens- und Bildungsschichten von Zwangsräumungen erfasst werden. Die meisten Zwangsräumungen lassen sich jedoch in der Unter- und Mittelschicht finden. In Bezug auf das Alter, so sind sowohl jüngere als auch ältere Menschen davon betroffen ihre Hypotheken nicht mehr zurückzahlen zu können.

Laut einer Umfrage der PAH hat die Mehrheit aller Betroffenen eine Hypothek von mehr als 100.000 Euro aufgenommen, ein Drittel sogar mehr als 200.000 Euro. Außerdem muss man bedenken, dass man ungefähr zwischen 65 und 75 Jahre alt ist, bis das Eigentum vollständig abbezahlt ist. Die älteren Personen die von einer Zwangsräumung betroffen sind, haben zwar oftmals einen größeren Betrag als die Jüngeren abbezahlt, dennoch können sie sich heute die Rückzahlungen nicht mehr leisten und werden genauso vor die Tür gesetzt als junge Betroffene. (vgl. PAH, OBSERVATORIO DESC 2013: 101f)

Ein weiterer Aspekt, den man bei dieser Hypothese bedenken muss ist die Bürgschaft. Viele Menschen in Spanien haben einen Bürgen, auf den die Bank im Notfall zurückgreifen kann. Das sind in den meisten Fällen die Eltern, die finanziell für ihre Kinder einstehen. Bei fehlenden Ratenzahlungen fordert die Bank das Geld bei den Bürgen ein. Falls diese das zusätzliche Geld nicht aufbringen können, greift die Bank auf deren Wohnungen zurück. Die Eltern sind somit genauso von der Zwangsräumung betroffen wie ihre Kinder. Das ist daher auch ein wichtiger Grund, warum ältere Menschen genauso schnell vor einer Zwangsräumung stehen als jüngere Betroffene. (vgl. FEIJÓO VELEILO, MARTÍNÉZ GOMES, TORO GARCÍA Interviews 2015)

Forschungsfrage 2.:

In welchem Ausmaß beeinflusst die Solidarität die Höhe der Zwangsräumungen und welche Auswirkungen haben zwangsgeräumte Wohnungen auf dem Immobilienmarkt?

Hypothese 3:

Zwangsräumungen können aufgrund der anonymen und automatisierten Durchführung im städtischen Bereich leichter durchgebracht werden als am Land.



Die dritte Hypothese kann auch nicht bestätigt werden. Es werden zwar mehr Zwangsräumungen in der Stadt als am Land durchgeführt, jedoch ist der Grund nicht die Art der Durchführung. Laut dem Interview mit dem Immobilienmakler in Vigo kennt man auch am Land die Menschen nicht, welche die Zwangsräumungen durchführen. Diese Personen werden von den Gerichten beauftragt, um die Räumung zu realisieren. Der Immobilienmakler meinte, dass das genauso auch die Sekretäre sein können. In den Dörfern gibt es keine eigenen Gerichte, sondern dorthin werden von den umliegenden größeren Städten Personen zur Durchführung geschickt. Somit sind das keine ansässigen Personen, sondern Menschen aus der Stadt, welche die lokale Bevölkerung nicht kennt. Die anonyme und automatisierte Durchführung von Zwangsräumung ist nicht der Grund für eine höhere Zahl an Zwangsräumungen in der Stadt. (vgl. TORO GARCÍA Interview 2015)

Die Gründe für eine höhere Anzahl an Zwangsräumungen in den Städten als in ländlichen Regionen sind anderer Natur. So wurden zum Beispiel wirtschaftsstarke Regionen stärker von der Krise getroffen als strukturschwache Gebiete. Das wirkte sich neben den Immobilienpreisen und der Arbeitslosigkeit auch auf die Höhe der Zwangsräumungen aus. Ein weiterer Grund ist der engere familiäre Zusammenhalt in Galicien als in der Großstadt Madrid. Im Norden werden betroffene Menschen eher von der Familie aufgefangen als in der Hauptstadt. Die genannten Gründe sind nur eine kleine Auswahl der Auswirkungen der Immobilienkrise in Spanien.

Hypothese 4:

Zwangsgeräumte Wohnungen stehen in zentrumsfernen Gebieten eher leer als in Ballungsräumen.



Die letzte Hypothese kann aufgrund von Statistiken und den Interviews vom Forschungsaufenthalt verifiziert werden. Wie bereits behandelt, ist die Leerstandsquote in wirtschaftsschwachen Regionen höher als in wirtschaftlichen Zentren. Besonders in Vigo fallen die zahlreichen leeren Geschäftslokale in den Einkaufsstraßen, sowie die verlassenen, halb verfallenen Häuser mitten im Zentrum der Stadt auf. Neben den zentrumsferneren Regionen gibt es auch Touristenregionen und bauintensive Gebiete wie Andalusien mit hohen Leerstandsquoten. Der Unterschied dabei liegt aber in der schnelleren Erholung der Touristengebiete. So haben in Galicien generell die Zweit- oder Ferienwohnsitze keine Relevanz. Hingegen versucht man in den Touristengebieten mit finanziellen Anreizen die internationalen Investoren wieder anzulocken, die bereits vor der Krise sehr stark in Ferien- und Zweitwohnungen investierten. Die Menschen, die Geld haben, investieren nicht in strukturschwache Regionen, sondern eher in wirtschaftliche Zentren und küstennahen Touristenregionen. Das erkennt man auch an den Immobilienpreisen, die in Madrid oder Barcelona wieder steigen. In Galicien fallen die Immobilienpreise weiterhin, da die Nachfrage noch nicht wieder angeregt wurde. In Galicien ist das Angebot noch höher als die Nachfrage, wodurch auch die Baubranche noch nicht zu bauen beginnt. Anders ist das in Madrid, wo schon wieder Wohneinheiten gebaut werden. (vgl. TORO GARCÍA Interview 2015)

6.3.5. Fazit

So unterschiedlich sich die Regionen in Spanien vor der Krise entwickelt haben, genauso unterschiedlich ist auch das Ausmaß der Auswirkungen der Immobilienkrise in den einzelnen Gebieten. Die wirtschaftsstarken Regionen, die zu Beginn der Jahrtausendwende einen regelrechten Boom erlebten, wurden besonders intensiv von der Krise getroffen. Speziell die Zonen mit einer starken Baubranche sowie die Tourismusregionen waren besonders betroffen.

In der empirischen Forschungsarbeit wurden die Unterschiede der beiden Untersuchungsgebiete Madrid und Vigo in der Region Galicien herausgearbeitet. Tatsache ist, dass sich die beiden autonomen Regionen bereits vor der Krise unterschiedlich entwickelten. Diese unterschiedliche Entwicklung lässt sich auf verschiedene Faktoren zurückführen. So ist die nordwestlichste autonome Region Spaniens sehr rural geprägt. Dies lässt aber noch auf weitere Charakteristika dieser Region schließen, nämlich auf einen weniger bedeutenden Immobilienmarkt und eine schwache Wirtschaftskraft. Anders sieht die Entwicklung in der Hauptstadt Madrid aus, wo der Boom Anfang der Jahrtausendwende die Wirtschaft aufleben ließ, was geringe Arbeitslosenzahlen und hohe Immobilienpreise bedeutete.

Diese positive Wirtschaftsentwicklung änderte sich schlagartig im Jahr 2008, als die Immobilienblase platzte. Spanien war betroffen von der Krise, wie fast kein anderes Land in Europa. Eine Kettenreaktion machte aus dem einstigen Vorzeigeland ein Land, welches tief in der Krise steckte. Die Wirtschaft brach zusammen, was Lohnkürzungen, Massenentlassungen, Kürzungen der Sozialleistungen etc. zur Folge hatte. Daraufhin konnten die Menschen ihre Hypotheken nicht mehr zurückzahlen, worauf es zu Hypothekenzwangsvollstreckungen, Leerstände und Zwangsräumungen kam.

Entsprechend ihrer unterschiedlichen sozialen und immobilienwirtschaftlichen Entwicklung vor der Krise, waren auch die Auswirkungen der Immobilienkrise 2008 verschieden. Die bereits schwache Wirtschaft in Galicien hatte keinen enormen Einbruch mit dem Platzen der Immobilienblase, da diese Region auch den Boom nicht erlebte. Anders waren die Konsequenzen in Wirtschaftszentren wie Madrid zu spüren. Ein Beispiel sind die enorm hohen Immobilienpreise, die in der Boomzeit stetig stiegen und die noch unter die niedrigen Immobilienpreise der rural geprägten Regionen fielen.

In der empirischen Arbeit wurde der Fokus besonders auf die Zwangsräumungen gelegt, die überall im Land stattfanden. Die soziale Protestbewegung PAH war meine Verbindung zu betroffenen Personen von Zwangsräumungen.

Bei den Gesprächen und Beobachtungen mit der PAH sowie den Betroffenen wurde mir eines klar, ganz egal wie „wenige“ Zwangsräumungen es zum Beispiel in Galicien gibt, jede einzelne ist zu viel und eine Katastrophe für die Betroffenen. Hier geht es um keine Kriminellen, sondern um verzweifelte Menschen, die einfach nur ein Eigenheim besitzen wollten, und von einem auf den anderen Tag nicht mehr wissen, wo sie schlafen können. Es spielt auch keine Rolle, ob diese Zwangsräumung in Galicien, Madrid oder sonst wo durchgeführt wird. Für die Betroffenen bricht eine Welt zusammen, die keinen Ausweg aus ihrer Situation sehen. Wichtig ist, dass diese Menschen jemanden haben, der sie versteht und ihnen in ihrer Lage hilft, sei es die Familie, Freunde oder eine soziale Organisation. Nur mit der Hilfe von anderen Personen haben sie die Möglichkeit eine Lösung für ihr Problem zu finden.

Bei meinem Forschungsaufenthalt hatte ich aber eine wichtige Erkenntnis, nämlich das es zwei Seiten bei den Zwangsräumungen gibt. Erstens die betroffenen Menschen und zweitens die Banken. Diese Banken haben Geld verliehen, welches sie nicht mehr zurückbekommen. Was sollen sie nun tun, außer dieses Geld zurückzuverlangen? Schließlich können sie das Geld nicht verschenken. Alleine wenn man sich vorstellt, was passieren wird, wenn die Bank Geld verschenken würde. Das Chaos würde ausbrechen. Somit ist es auch rechtmäßig, wenn die Bank die Hypothekenhöhe vom Schuldner zurückfordert, denn letztendlich hat sie das Geld an mündige Bürger verliehen. Hier muss man jedoch anmerken, dass die Banken oftmals hintergangen haben und zum Beispiel keine Sicherheiten forderten.

Daher muss es im Ermessen beider Seiten liegen, dieses Problem gemeinsam zu lösen. Sei es durch einen Restschuldenerlass, einer Zeitverlängerung für die Rückzahlung, eine Kürzung der Schulden etc. Nur wenn beide einen Schritt aufeinander zugehen, können sowohl die Betroffenen als auch die Banken davon profitieren. Denn Schuld für diese Misere haben meiner Meinung nach beide Seiten.

7. Verzeichnisse

7.1. Abkürzungen

ALQ	Arbeitslosenquote
BIP	Bruttoinlandsprodukt
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
CGPJ	Consejo General del Poder Judicial (juristisches Organ)
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EW	Einwohner
EWU	Europäische Währungsunion
ILP	Iniciativa Legislativa Popular (Gesetzesvorschlag)
INE	Instituto Nacional de Estadística (Nationales Institut für Statistik)
IWF	Internationaler Währungsfond
NGO	Non-Governmental Organisation
p.a.	per anno (pro Jahr)
PAH	Plataforma de Afectados por la Hipoteca (soziale Plattform für Betroffene von Hypotheken)
UG	Untersuchungsgebiet
usw.	und so weiter
15-M	soziale Bewegung am 15. Mai 2011

7.2. Literatur

ABELLÁN BORDALLO J. und JANOSCHKA M. (2014): Dos años de movimiento por la vivienda en Madrid (2011-2013): Desobediencia, luchas y rupturas en el contexto de la crisis urbana. – Madrid.

ÁLVAREZ DE ANDRÉS E., ZAPATA P. und ZAPATA CAMPOS M. J. (2014): Stop the evictions! The diffusion of networked social movements and the emergence of a new hybrid space: The case of the Spanish Mortgage Victims Group. – In: School of Public Administration Working Paper Series 25, University of Gothenburg. – Göteborg.

ASCHINGER G. (2001): Währungs- und Finanzkrisen. Entstehung, Analyse und Beurteilung aktueller Krisen. – München.

ATTESLANDER P. (2003¹⁰): Methoden der empirischen Sozialforschung. – Berlin.

BISCHOFF J. (2008): Globale Finanzkrise. – Hamburg.

BRAUER K.-U. (Hrsg.) (2011⁷): Grundlagen der Immobilienwirtschaft. – Wiesbaden.

BRÜSEMEISTER T. (2008²): Qualitative Forschung. Ein Überblick. – Wiesbaden.

COLAU A., ALEMANY A. (2012): Vidas Hipotecadas. De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda. – Barcelona.

CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA (SPANISCHE KONSTITUTION):

http://noticias.juridicas.com/base_datos/Admin/constitucion.html (19.11.2015).

DEXHEIMER A. (2011): Forschung in der Sozialen Arbeit. Ein Beitrag zu einem mehrdimensionalen methodologischen Fundament. – Bad Heilbrunn.

DÖRRY S., HEEG S. (2009a): Intermediäre und Standards in der Immobilienwirtschaft. Zum Problem der Transparenz in Büromärkten von Finanzzentren. – In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 53 (3), 172-190.

DÖRRY S., HEEG S. (2009b): Leerstände und Bauboom – Büroimmobilien nur noch ein Anlageprodukt? – In: Forschung Frankfurt 2009 (3), 30-35.

GESTRING N., RUHNE R. und WEHRHEIM J. (Hrsg.) (2014): Stadt und soziale Bewegungen. – In: Stadt, Raum und Gesellschaft 31, 7-21.

GLÄSER J. und LAUDEL G. (2010⁴): Experteninterviews und qualitative Inhaltsanalyse. – Wiesbaden.

GOMES DE MATOS C. und MÖSSNER S. (2014): „Pan, trabajo y techo para todos y todas“ – In: Geographische Rundschau 66 (10), 32-36.

HANDKE M. (2015): Rolle der Sparkassen in der spanischen Immobilien- und Finanzkrise. – In: Geographische Rundschau 67 (02), 38-45.

HANDKE M. (2011): Wirtschaftskrise und Geographien der Insolvenz. – In: SCHEUPLEIN C. und WOOD G. (Hrsg.): Nach der Weltwirtschaftskrise: Neuanfänge in der Region? – Berlin, 84-131.

HASSE S. (2010): Spanien: Das nächste Sorgenkind Europas. – In: Geographische Rundschau 62 (11), 60-65.

HEEG S. (2009a): Was bedeutet die Integration von Finanz- und Immobilienmärkten für Finanzmetropolen? Erfahrungen aus dem anglophonen Raum – In: HEEG S. und PÜTZ R. (Hrsg.): Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress: Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung. – Frankfurt am Main. (=Rhein-Mainische Forschungen 129), 123-141.

HEEG S. (2009b): Wie Phönix aus der Asche? – In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 53 (3), 129-137.

HEITKAMP T. (2011): NICE: Boom to Bust – Hintergründe und Konsequenzen der Wohnungsmarktkrise in Spanien. In: SCHRENK M., POPOVICH V.V und ZEILE P. (Hrsg.): REAL CORP 2011. 16th International Conference on Urban Planning, Regional Development and Information Society. Tagungsband 18. - 20. Mai 2011. – Essen, 1327-1331.

HELFFERICH C. (2009³): Die Qualität qualitativer Daten. Manual für die Durchführung qualitativer Interviews. - Wiesbaden

HOLZ I.- H. (1994): Stadtentwicklungs- und Standorttheorien unter Einbeziehung des Immobilienmarktes. Mannheimer Geographie Arbeiten 1994 (36).

HUFFSCHMID J. (2002): Politische Ökonomie der Finanzmärkte. – Hamburg.

INE (2011): ¿Cómo es España? 25 mapas para descubrirla km² a km². Censos de Población y Viviendas 2011. - Madrid.

JANNSEN N. (2008): Weltweite konjunkturelle Auswirkungen von Immobilienkrisen – Leibniz. (= Kieler Diskussionsbeiträge 458).

KINDLEBERGER C. P. (2001⁴): Manien, Paniken, Crashes. Die Geschichte der Finanzkrisen dieser Welt. – Kulmbach.

KLAGGE B. (2009): Finanzmärkte, Unternehmensfinanzierung und die aktuelle Finanzkrise – In: Zeitschrift für Wirtschaftsgeographie 53 (1-2), 1-13.

LAHUSEN C. (2013): Soziale Bewegungen. – In: MAU S. und SCHÖNECK N. M. (Hrsg.): Handwörterbuch zur Gesellschaft Deutschlands. – Wiesbaden, 717-729.

MANGOT SALA L. (2013): La Plataforma de Afectados por la Hipoteca. De la Crisis a la Estafa. Del Prozac al Empoderamiento. – In: Clivaje 2013 (2), 272-283.

MÉNDEZ GUTIÉRREZ DEL VALLE R., ABAD ARAGÓN L. UND PLAZA TABASCO J. (2014): Geografía de las ejecuciones hipotecarias en España. In: FUNDACIÓN 1º DE MAYO (Hrsg.): Estudios 84. – Madrid.

MEUSER M. und NAGEL U. (2009): Das Experteninterview – konzeptionelle Grundlagen und methodische Anlage. - In: PICKEL S., PICKEL G., LAUTH H.-J. und JAHN D. (Hrsg.): Methoden der vergleichenden Politik- und Sozialwissenschaft. – Wiesbaden, 465 - 480.

MEY G. und MRUCK K. (2011): Qualitative Interviews. – In. NADERER G. und BALZER E. (Hrsg.): Qualitative Marktforschung in Theorie und Praxis. – Wiesbaden, 258-288.

MINISTERIO DE FOMENTO (Hrsg.) (2013): Observatorio de Vivienda y suelo. Boletín Especial. Censo de Viviendas 2011. – Madrid.

MÜLLER K., DAVID J. UND STRAATMANN T. (2011): Qualitative Beobachtungsverfahren. – In. NADERER G. und BALZER E. (Hrsg.): Qualitative Marktforschung in Theorie und Praxis. – Wiesbaden, 313-344.

PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca) (2015): De la burbuja inmobiliaria al derecho a la vivienda. Unter: <http://afectadosporlahipoteca.com/> (19.11.2015).

PAH CORREDOR DEL HENARES

<http://pahcorredordelhenares.blogspot.co.at/p/documentos.html> (19.11.2015)

PAH, OBSERVATORIO DESC (Hrsg.) (2013): Emergencia habitacional en el estado español. La crisis de las ejecuciones hipotecarias y los desalojos desde una perspectiva de derechos humanos. – Barcelona; auch online unter: <http://afectadosporlahipoteca.com> (19.11.2015).

PLUMPE W. (2010): Wirtschaftskrisen. Geschichte und Gegenwart. – München.

POMOGAJKO K. und VOIGTLÄNDER M. (2011): Zur Synchronität der Immobilienzyklen – Eine Faktoranalyse. – In: IW-Trends 2011 (1), 35-48.

ROSINY S. (2011): Ein Jahr „Arabischer Frühling“: Auslöser, Dynamiken und Perspektiven. – In. GIGA Focus 2011 (12), 1-8.

SCATIGNA M., SZEMERE R. UND TSATSARONIS K. (2014): Weltweite Statistiken zu Wohnimmobilienpreisen. - In: BIZ-Quartalsbericht, 2014 (3), 1-18.

SCHODER C. und PIRKLBAUER S. (2008): Die politischen, wirtschaftlichen und sozialen Schieflagen aus dreißig Jahren neoliberaler Finanzmärkte. – In. ATTAC (Hrsg.): Crash statt Cash. Warum wir die globalen Finanzmärkte bändigen müssen. – Wien, 15-40.

SHLOMO J. B. (2011): Unterschiede in den Eigentumsquoten von Wohnimmobilien – Erklärungsversuche und Wirkungsanalyse. – In: FLIASTER A., KLEBL M., NGUYEN T., PÜTZ M., RECKENFELDERBÄUMER M., REMMELE B. und SCHÖNING S. (Hrsg.): Schriften der Wissenschaftlichen Hochschule Lahr 26. – Lahr.

TREVOR E. (2011): Verlauf und Erklärungsfaktoren der internationalen Finanzkrise. – In: SCHERRER C., DÜRMEIER T. und OVERWIEN B. (Hrsg.): Perspektiven auf die Finanzkrise. – Opladen u.a., 28-49.

WALTER N. und JUST T. und BERGHEIM S. (2007): Immobilienpreise und Geldpolitik. – Frankfurt am Main (= Beiträge zur europäischen Integration 51).

WEINSTOCK M. und SCIBBE P. (2010): Wechselwirkungen zwischen Konjunktur und Immobilienmarkt. – In: Immobilien & Finanzierung – Der Langfristige Kredit 2010 (05-06), 158-159.

WITTMANN W. (2009): Finanzkrisen. – Zürich.

7.3. Daten und Bilder

DER STANDARD (Hrsg.) (2008): Autonome Regionen Spaniens, online 16.03.2008,
<http://derstandard.at/3267028/Autonome-Regionen-Spaniens> (19.11.2015).

EUROSTAT [1]:

<http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/mapToolClosed.do?tab=map&init=1&plugin=1&language=de&pcode=tgs00010&toolbox=types> (19.11.2015).

FEIJÓO VELEILO D. [1]

<https://www.facebook.com/photo.php?fbid=10206863450320774&set=pb.1112376752.-2207520000.1447857652.&type=3&theater> (19.11.2015)

INE [1]:

<http://www.ine.es/jaxi/tabla.do> (15.11.2015).

INE [2]:

<http://www.ine.es/jaxi/tabla.do> (15.11.2015).

INE [3]:

<http://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=2184> (19.11.2015)

INE [4]:

<http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=4249> (15.11.2015).

INE [5]:

<http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=3979&L=0> (19.11.2015)

INE [6]:

<http://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=10744> (15.11.2015).

INE [7]:

<http://www.ine.es/dynt3/inebase/es/index.htm?padre=1894&capsel=1895> (15.11.2015).

INE Y FOMENTO:

<http://www.ine.es/jaxi/menu.do?type=pcaxis&path=%2Ft35%2Fp010&file=inebase&L=0>,
<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=36000000> (19.11.2015)

MINISTERIO DE FOMENTO [1]:

<http://www.fomento.gob.es/BE/?nivel=2&orden=10000000> (15.11.2015).

MINISTERIO DE FOMENTO [2]:

<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=36000000> (15.11.2015).

PAH MADRID:

https://www.facebook.com/Plataforma-Afectados-Hipoteca-PAH-MADRID-125266304223405/photos_stream (17.11.2015)

PAH VIGO:

<https://stopdesahucios.tbm.wordpress.com/> (19.11.2015)

SPANISCHES FREMDENVERKEHRSAMT [1]:

http://www.spain.info/de_AT/que-quieres/ciudades-pueblos/grandes-ciudades/madrid.html
(16.11.2015).

SPANISCHES FREMDENVERKEHRSAMT [2]:

http://www.spain.info/de_AT/que-quieres/ciudades-pueblos/comunidades-autonomas/galicia.html (16.11.2015).

STATISTA GMBH [1]:

<http://de.statista.com/statistik/suche/?statistics=1&forecasts=1&studies=1&industryReports=1&dossiers=1&infos=1&interval=0&category=0&subCategory=0®ion=0&archive=0&q=Hauspreisindex&sortMethod=idrelevance&accuracy=and&itemsPerPage=25&subCategory=0>
(19.11.2015).

STATISTA GmbH [2]:

<http://de.statista.com/statistik/daten/studie/325813/umfrage/bevoelkerung-in-europa-nach-wohnbesitzverhaeltnissen/> (28.09.2015).

TAGESANZEIGER (Hrsg.) (2013): Die spanischen Geisterstädte, online 23.11.2013,

<http://www.tagesanzeiger.ch/wirtschaft/Die-spanischen-Geisterstaedte-/story/29181019>
(19.11.2015).

Ich habe mich bemüht, sämtliche Inhaber der Bildrechte ausfindig zu machen und ihre Zustimmung zur Verwendung der Bilder in dieser Arbeit eingeholt. Sollte dennoch eine Urheberrechtsverletzung bekannt werden, ersuche ich um Meldung bei mir.

7.4. Verzeichnis der Interviewpartner und der teilnehmenden Beobachtung

FEIJÓO VELEILO D. (2015): PAH Vigo. - Persönliches Interview mit einem Mitglied der PAH Vigo, 18.07.2015, Vigo.

Das Interview mit einem Mitglied der Arbeitsgruppe der PAH Vigo fand nach der Versammlung am 18.07.2015 direkt vor Ort statt. Bereits vor der Versammlung teilte er mir wichtige Informationen mit, die für das Verständnis während der Versammlung notwendig waren.

MARTÍNEZ GOMES P. (2015): PAH Madrid. - Persönliches Interview mit einem Mitglied der PAH Madrid, 24.07.2015, Madrid.

Das Interview mit einem Mitglied der PAH Madrid fand nach der Versammlung direkt in deren Lokalitäten statt. Neben den Interviewfragen wurden auch Unklarheiten, die sich während der Versammlung ergaben, geklärt.

TORO GARCÍA J. (2015): Entwicklung und aktuelle Situation in Vigo. - Persönliches Interview mit dem Besitzer der Immobilienagentur „Alquileres y Ventas Vigo“, 17.07.2015, Vigo.

Das Interview fand direkt in der Agentur des Interviewpartners am 17.07.2015 abends statt. Er berichtete sehr ausführlich und gab einen guten Überblick über den Immobilienmarkt in Vigo, wodurch das Interview eine Stunde dauerte.

PAH MADRID (2015): Versammlung der Organisation PAH mit Betroffenen. – Teilnehmende Beobachtung, 24.07.2015, Madrid.

Die Versammlung fand in den Räumlichkeiten der lokalen PAH am 24.07.2015 abends statt. Die zweistündige Versammlung war öffentlich und es nahmen ca. 30-40 Personen daran teil.

PAH VIGO (2015): Versammlung der Organisation PAH mit Betroffenen. – Teilnehmende Beobachtung, 18.07.2015, Vigo.

Die Versammlung der PAH Vigo fand in einer angemieteten Räumlichkeit einer lokalen Gewerkschaft am 18.07.2015 abends statt. Es nahmen ca. 25-30 Personen an der zweistündigen Versammlung teil.

7.5. Abbildungen

Abb. 1:	Rendite-Risiko-Profile ausgewählter Anlageformen	11
Abb. 2:	Entwicklung des Stellenwerts der Immobilie	20
Abb. 3:	Zuwachsraten der Wohnimmobilienpreise im Verhältnis zu den Mieten bzw. zum Einkommen	30
Abb. 4:	Entwicklung des gesetzlichen Zinssatzes vom Hypotheken- und Finanzmarkt, 1995-2015	47
Abb. 5:	Entwicklung des Häuserpreisindex(2010 =100) in Deutschland und Spanien zwischen 2000 und 2014	48
Abb. 6:	Besitzverhältnisse in ausgewählten EU-Ländern	49
Abb. 7:	Wohnbesitzverhältnisse nach Gemeindegrößen in %, 2011	50
Abb. 8:	Entwicklung der regionalen Wohnungspreise, 2007-2015	54
Abb. 9:	Zusammenhang der Quadratmeterpreise von städtischem Bauland und dem BIP zwischen 2004-2015 in den autonomen Regionen	55
Abb. 10:	Arbeitslosenquote von 15-74-Jährigen in NUTS 2-Regionen, 2012	56
Abb. 11:	Vergleich der ALQ nach Nationalität	57
Abb. 12:	Zusammenhang zwischen der allgemeinen Arbeitslosigkeit und der Arbeitslosigkeit im Bausektor, 2015	58
Abb. 13:	Leerstandsquote nach Provinzen, 2011	59
Abb. 14:	Geisterstadt in Spanien	60
Abb. 15:	Anzahl der Hypothekenzwangsvollstreckungen in den Provinzen 2014	62
Abb. 16:	Anteil der betroffenen Personen der Umfrage in % hinsichtlich der Bankinstitute, 2013	63
Abb. 17:	Vorgehensweise der Hypothekenzwangsvollstreckung	66
Abb. 18:	Protestaktion der PAH gegen die Praxis der Banken	67
Abb. 19:	Protestaktion von Jugendlichen in Vigo im Juli 2015	68
Abb. 20:	Verbreitung der lokalen PAH's	72

Abb. 21: Logos der PAH und der Kampagnen	73
Abb. 22: Karte der autonomen Regionen in Spanien	76
Abb. 23: Zusammenhang zwischen den Immobilienpreisen und den Gemeindegrößen, 2004 – 2015	77
Abb. 24: Vergleich der Quadratmeterpreise der Untersuchungsgebiete, 2004 – 2015	78
Abb. 25: Entwicklung der Arbeitslosigkeit in % in den UG, 2002 – 2015	79
Abb. 26: Teil der Arbeitsgruppe der PAH Vigo	82
Abb. 27: Teilnehmer der Versammlung der PAH Vigo	84
Abb. 28: Protestaktion der PAH Vigo	86
Abb. 29: TeilnehmerInnen der Versammlung der PAH Vigo Mitte Juli	89
Abb. 30: TeilnehmerInnen der allgemeinen Versammlung der PAH Madrid	89
Abb. 31: Aussagen der Arbeitsgruppe der PAH Vigo bei der Versammlung zum Thema Demonstration	90
Abb. 32: Aussagen der Arbeitsgruppe der PAH Vigo bei der Versammlung	91
Abb. 33: Emotionen bei der Versammlung in Vigo	92
Abb. 34: Werbeplakat der PAH Vigo für eine Versammlung	93
Abb. 35: Anteil der unter 18-Jährigen bei betroffenen Personen der Umfrage, 2013	98
Abb. 36: Leerstehende Geschäftslokale in der Einkaufsstraße von Vigo	103
Abb. 37: Leerstehende und teils verfallene Immobilien in der Innenstadt von Vigo	103
Abb. 38: Aussagen des Immobilienmaklers in Vigo	104
Abb. 39: Anteil der Mehrgenerationenhaushalte pro Quadratmeter, 2011	105
Abb. 40: Dichte der Zwangsräumungen in der Metropolregion Madrid pro tausend Einwohner, 2013	108

7.6. Tabellen

Tab. 1: Anzahl der Wohnungsneubauten bzw. Wohnungserweiterungen oder –umbauten in Spanien, 1997-2012	53
Tab. 2: Chronologie der Organisation PAH	74
Tab. 3: Protestaktion der PAH Vigo	88

Anhang

Deutscher Interviewleitfaden

Datum und Ort: Befragte Person:

Interviewleitfaden: Mitglieder der Organisation

Generelle Fragen zu der Organisation

1. Wie viele **Mitglieder** hat die PAH hier am Standort?
2. Wie viele davon sind **aktive Mitglieder**?
3. Wie schaut die **Mitgliederstruktur** (Alter, Geschlecht, Sozialstatus, Familienstand etc.) aus?
4. Gibt es auch **Angestellte** in der Organisation und wenn ja, wie viele?

Spezifische Fragen

1. Wie viele **Betroffene** gibt es und wie viele **Zwangsräumungen** wurden tatsächlich in der Umgebung durchgeführt?
2. Welche **Menschen** sind besonders stark von Zwangsräumungen betroffen?
3. Wie viele Betroffene von Zwangsräumungen sind seit Beginn der Krise zu Ihnen **gekommen**?
4. Wie viele Zwangsräumungen haben Sie **stoppen** können?
5. Wer **hilft** den Betroffenen in ihrer Situation?
6. Wie viele **Aktivitäten** wie Versammlungen, Sitzungen und Demonstrationen hat die Organisation hier im **Monat**?
7. **Wie viele** und **welche** Personen **nehmen** daran immer **teil**?
8. Was denken Sie über die **Proteste** und **Widerstände** an ihrem Standort? (Anzahl der Demonstrationen, Teilnehmerstrukturen, Erfolg)

Datum und Ort: Befragte Person:

Interviewleitfaden: Immobilienmakler

1. **Wie viele** Zwangsräumungen kommen in der Region vor und wie ist die **Relation** zwischen Zwangsräumungen von **Eigentums- und Mietwohnungen**?
2. Gibt es **Unterschiede** ob es sich um Zwangsräumungen von **Eigentum oder Mietwohnungen** handelt?
3. Gibt es bestimmte **Institutionen oder Banken** in der Region bei denen eher zwangsgeräumt wird als bei anderen?
4. Wer führt diese Zwangsräumungen durch? Kennt man diese Personen **persönlich**?
5. Welche **Menschen** werden vor allem zwangsgeräumt? (Familienstand, Sozialstruktur, Geschlecht, Alter etc.)
6. Gibt es bestimmte **Gemeinden, Vierteln oder Straßen** wo besonders viele Zwangsräumungen stattfinden? (Statistik)
7. Wie sehr unterstützt die **Stadt- oder Gemeindepolitik** die Zwangsräumungen?
8. Wie haben sich die Zwangsräumungen in den letzten Jahren **entwickelt**?
9. Was **passiert** mit den **leerstehenden** Wohnungen?
10. Wie **erfolgreich** sind die **Protestbewegungen** der Bevölkerung?
11. Haben Sie **Statistiken** über Zwangsräumungen?

Spanischer Interviewleitfaden

Fecha y lugar: Persona entrevistada:

Entrevista: Miembros de la organización

Preguntas generales de la organización

1. ¿**Cuántos** miembros tienen en la PAH aquí?
2. ¿Cuántos de estos son miembros **activos**?
3. ¿Cómo es la **estructura** de los **miembros** (sexo, edad, estatus, estado civil)?
4. ¿Hay personas **contratadas**? Y sí hay, cuántas son?

Preguntas específicas

1. ¿Cuántos **afectados** hay más o menos y cuántos desahucios fueron **realizados**?
2. ¿Qué **tipos de personas** son muy afectadas de los desahucios?
3. ¿Cuántos **desahuciados** han venido a la PAH desde el comienzo de la crisis?
4. ¿Cuántos desahucios han **paralizado** hasta ahora?
5. ¿Quién **ayuda** a los afectados en su situación?
6. ¿Cuántos **acciones** como asambleas, protestas, ocupaciones tienen al mes?
7. ¿**Cuánta** gente y que **tipo** de persona participa?
8. ¿Qué piensan sobre las **protestas** y las resistencias en cuanto a la **cantidad**, los **participantes** y el **éxito**?

Fecha y lugar: Persona entrevistada:

Entrevista: Agencia inmobiliaria

1. ¿Cuántos desahucios se han realizados en la region y cómo es la relación entre desahucios de propietario y de alquiler?
2. ¿Hay diferencias entre desahucios de propietario y de alquiler?
3. ¿Hay unas **entidades financieras** en la región que realizan más desahucios que otros?
4. ¿Quién **realiza** estos desahucios? ¿Se **conoce** a las personas?
5. ¿Qué **personas** son muy afectadas de los desahucios (sexo, edad, estatus, estado civil)?
6. ¿Hay unos **pueblos, barrios o unas calles** donde destacan los desahucios?
7. ¿A quién **apoya** la **administración municipal**? A las entidades bancarias o a las protestas?
8. ¿Cómo se han **desarrollados** los desahucios en los últimos años?
9. ¿Qué **pasa** con las **viviendas vacías**?
10. ¿Usted piensa que las **protestas** y resistencias son **eficaces**?
11. ¿Tiene usted unas **estadísticas** de los desahucios?

Lebenslauf

Name: Sabine Stecher

Geburtsdatum: 14. August 1991

Geburtsort: Linz

Ausbildung:

01/13 – 06/13	Auslandssemester an der Universidad de Alicante, Spanien
2010 – 2015	Lehramtsstudium an der Universität Wien Spanisch, Geographie und Wirtschaftskunde
06/08 – 09/08	Pflichtpraktikum im Servicebereich in St. Gilgen am Wolfgangsee
09/07 – 12/07	Auslandstrimester an der Schule I.E.S. Joaquín Turina in Sevilla, Spanien
2005 – 2010	HLW (Höhere Lehranstalt für wirtschaftliche Berufe) Perg Matura mit gutem Erfolg abgeschlossen
2001 – 2005	Hauptschule Mauthausen
1997 – 2001	Volksschule Mauthausen

Gefördert von der Universität Wien



universität
wien