



IN VERMEINTLICH GUTER IMPULS FÜHRT ZUR STAATSPLEITE

2001 war Spanien in Europa das wirtschaftlich am stärksten wachsende Land. Zwischen 2001 und 2007 entstanden vier Millionen neue Wohnungen im ganzen Land. 2007 platzte die Spekulationsblase. Seitdem steckt das Land in einer Krise. Auf die geplatzte Immobilienblase in Spanien folgen Geisterstädte. Diskutiert werden in diesem Kontext die Zeitabläufe der Prozessgestaltung. Führt eine falsche Zeitgestaltung zum Scheitern?

#BESCHLEUNIGUNG #IMPULS #STILLSTAND #ZEITISTGELD #BAUBOOM

Der spanische Ministerpräsident Jose Maria Aznar sagte 2003, er wolle im nächsten Jahr 650.000 neue Wohnungen in Spanien bauen, mehr als in Frankreich und Deutschland zusammen. Zurückgeblieben sind heute rund 3,6 Mio leerstehende Wohneinheiten im ganzen Land verteilt. 2007 platzte der Traum Spaniens, das Land versank in der Krise. Überall stehen unfertige Bauten, verlassene Häuser, Ruinen, Straßen enden im Nirgendwo, unbenutzte Flughäfen, einsame Spielplätze... In Städten, die ursprünglich für 30.000 Einwohner geplant waren, wohnen gerade einmal 2000. Angefangen hat alles mit dem wirtschaftlichen Wachstums Spaniens und einem niedrigen Zinsstand. Der Bau- und Immobiliensektor wird zum Motor des Aufstiegs. Der Traum von einem eigenen Haus rückt für viele in nächste Nähe. Investoren, getrieben von Geldgier, spekulieren auf Millionenumsätze. Überall wird gebaut, es entstehen Hunderttausende neue Wohnungen, ganze Städte werden aus dem Nichts errichtet. Als 2007 die Immobilienblase platzt, gehen tausende von Baufirmen und Investoren pleite. Das Ergebnis der Baustopps sind zahlreiche Geisterstädte. Die Menschen verlieren ihre Zukunft, die Hoffnung und ihre Gelder. Es stellt sich die Frage, was mit den Geisterstädten passieren soll? Wie konnte es überhaupt zu dieser Krise kommen? Und welchen Einfluss hatte die ZEIT auf das Scheitern der Projekte?

Der Impuls für die Bauvorhaben gab der wirtschaftliche Aufschwung Spaniens Ende der 90er Jahre. Begünstigungen, wie etwa niedrige Zinsen und günstige Kredite, gaben dem Vorhaben vermeidlich guten Rückenwind. Somit hat der Zeitpunkt und der ökonomische Hintergrund einen besonderen Wert für den weiteren Verlauf.

Durch die Ausweitung der Kreditgewährung kam es zu einem regelrechten Bau- und Immobilienboom in Spanien. Es ist kaum von einer geregelten Planungsphase zu sprechen, da die Gier und der Spekulationswahn dafür sorgten, dass so schnell wie möglich gebaut werden sollte. So kam es, dass von heute auf morgen alles zu Bauland erklärt werden sollte und die Planung dementsprechend kurz ausfiel. Eine Stadtplanung war nicht vorhanden, vielmehr bestimmte das Kapital über Bauvorhaben. Viele Einwohner hatten zudem Angst, dass ihre wirtschaftlichen Vorteile wieder verschwinden könnten, wenn man nicht direkt handeln würde.

Zwischen den Jahren 2000 und 2007 entstanden jährlich 700.000 Häuser in Spanien. Es wurden z. T. ganze Städte aus dem Nichts erbaut, wie etwa die Stadt Valdeluz, in der innerhalb von zwei Jahren 30.000 Wohnungen und eine voll ausgebaute Infrastruktur auf Brachflächen entstanden sind. Diese Dimensionen verdeutlichen, in welchem Tempo und in welchem Maßstab gebaut wurde.



Im Jahr 2007 platzte die Immobilienblase. Durch die Überbewertung von Immobilien und die Ausweitung der Kreditgewährung kam es zur landesweiten Krise. Als der Markt seinen Höchststand erreicht hatte, blieb eine weitere Nachfrage aus. Die Preise fielen rapide, da alle so schnell wie möglich ihre Wohnungen verkaufen wollten, aus Angst die Preise würden weiter sinken. Dadurch kam es schließlich zum Börsencrash. Die meisten Investoren und Baufirmen sind pleite gegangen. Folglich stehen nun überall unfertige Häuser und halbfertige Siedlungen. Hinzu kam, dass viele Menschen ihre Kredite nicht zurückzahlen konnten. So gerieten immer mehr Bauten in den Besitz der Banken. Der Wertverlust der Immobilien und das Ausbleiben einer Nachfrage führten zu der Finanzkrise. Zahlreiche Menschen verloren ihren Arbeitsplatz, ihren Wohnsitz oder ihre Investitionen. Die Finanzkrise Spaniens zeigt, welche Ausmaße der landesweite Bauboom und deren zeitliche Dimension auf die wirtschaftliche Lage des Landes haben.

Aufgrund der Baustopps verwaisten etliche, zum Teil unfertige Gebäude und wurden mit der Zeit von der Natur zurückerobert. Nur die wenigsten Wohnhäuser sind tatsächlich bewohnt. Einige der leerstehenden Gebäude wurden nach der Krise temporär angeeignet und zwischengenutzt. Teilweise kam es zu illegalen Besetzungen seitens der ehemaligen Bewohner, die ihren Kredit aufgeben mussten. Aber auch das Militär nutzte die Ruinen temporär für Schießübungen, Fahrschulen nutzten die breiten, leeren Straßen für Übungsfahrten und Filmstudios als Filmkulisse. Generell ist eher von einer Schadensbegrenzung zu sprechen, als von einer geplanten Anpassung an die Folgen der Krise.

FAZIT

Die Geisterdörfer in Spanien sind das Ergebnis eines Impulses der Zeit. Die gegebene ökonomische Situation und das politische Handeln haben zu einem großen Teil zur heutigen Situation beigetragen. Andererseits zeigen sie deutlich, welche Auswirkungen eine fehlende Zeitstrategie auf den (geplanten) Raum haben kann. Durch die Gier und Spekulation auf zukünftigen Profit fiel die Planungsphase verschwindend gering aus, wodurch die Flexibilität und Anpassung auf mögliche Folgen ausblieben. Getreu dem Motto „Zeit ist Geld“ wurden Bauprozesse beschleunigt und Geschwindigkeiten ausgereizt. Es wurde in solch großen Maßstäben gebaut und spekuliert, dass der Immobilienmarkt keine Möglichkeit hatte sich anzupassen und letztendlich zusammenbrach. Ebenso stellt sich durch diese Problematik heute die Frage der Nutzung und Zukunft der entstandenen Geisterdörfer.

BEI BAUPROJEKTEN IN DIESEN DIMENSIONEN IST DIE PLANUNGSPHASE UND EINE ANGEMESSENE ZEITSTRATEGIE IN DER BAUPHASE BESONDERS WICHTIG, DA FEHLER IM NACHHINEIN MEIST NICHT MEHR BEHOBEN WERDEN UND WIE IM FALL SPANIENS IN EINER KRISE ENDEN KÖNNTEN.

