

Immobilienkrise in „Subprimia, USA“: Wohneigentum bedeutet nicht Wohnsicherheit

Nicht nur in Fachzeitschriften, auch in der Tagespresse und den Medien ist inzwischen von Rettungsschirmen und frischem Geld zu lesen. Die von den USA ausgehende Weltfinanzkrise hat nicht nur faule Kredite und toxische Wertpapiere, bad banks und systemische Risiken als neue Begrifflichkeiten kreiert, sondern prekäre globale Abhängigkeiten deutlich gemacht. Was als „Subprime-Krise“ in den USA begann hat mit seinen Weiterungen inzwischen auch andere Immobilienmärkte von Dubai bis Moskau mit in einen gefährlichen Abwärtsstrudel gerissen. Dirk Schubert zeigt Hintergründe auf.



Antiseptische Rentneridylle
in Sun City/Phoenix, Foto
Dirk Schubert 2007

Vor allem Länder mit hohen Eigentumsraten wie Spanien (fast 90 %) und Irland (80 %) und Kreditvergaben mit geringer Eigenkapitaldecke hatten in den letzten Jahren einen Neubauboom zu verzeichnen. In Spanien stiegen die Hauspreise zwischen 1980 und 2006 um 1342 Prozent, in Großbritannien um 721 Prozent und in den USA um 308 Prozent. Allen Vorurteilen von schwäbischen Häuslebauern zum Trotz wohnen dagegen in Deutschland über 60 % aller Privathaushalte in Mietwohnungen. Die Idee das (eigene) Haus als Spekulationsobjekt zu instrumentalisieren ist den Deutschen fremd. Während nun fast in allen Ländern die Immobilienpreise ins Bodenlose stürzen, scheint der deutsche Immobilienmarkt (noch) relativ stabil. Die restriktivere Kreditvergabe ließ in Deutschland keine Blase entstehen. Die über Jahre hinweg im europäischen Vergleich außerordentlich niedrigen Neubau- und Eigentumsraten erweisen sich nun paradoxerweise als ein Stabilitätsfaktor.

Was als „Subprime-Krise“, also als Krise von Hypothekenkrediten, die an kaum zahlungsfähige Haushalte vergeben wurden, seinen Ausgang nahm, spiegelt umfassend die Krise des US-amerikanischen Wohnungssystems. Über acht Millionen Amerikaner haben mehr Schulden auf ihrem Haus als es wert ist. Die Krise ist ein Resultat der Unfähigkeit des Marktes, ist ein Resultat der Deregulation und der ideologischen Blindheit gegenüber Alternativen. Dass Wohneigentum nicht Wohnsicherheit bedeutet, mussten in jüngster Zeit viele „Eigentümer“ von zwangsgeräumten Häusern schmerzlich erfahren. Im gebeutelten Detroit sanken die Hauspreise auf durchschnittlich 18.000 Dollar, 45.000 Zwangsversteigerungen wurden verzeichnet.

*Acht Millionen Amerikaner
haben mehr Schulden auf ihrem
Haus als es wert ist.*

Strukturdifferenzen – „heute kaufen, später zahlen“



Das vorstädtische Einfamilienhaus war mit dem Traum vom Besitz (American Dream) und der Überzeugung, dass nur der Markt das geeignete Mittel zur Erfüllung dieses Traums sein könne, gekoppelt. „Wir wollen, dass jeder in Amerika sein eigenes Haus besitzt“ erklärte Präsident George Bush 2002. Nur das Eigentum würde die unbeschränkte und sichere Nutzung der Immobilie garan-

Karikatur des sorgenfreien Lebens in Sun City/Phoenix

tieren und die Möglichkeit das Objekt mit Gewinn weiter zu veräußern. Die Wohnungseigentumsquote stieg in den USA von 40 % im Jahr 1940 auf 70 % im Jahr 2007, 1975 betrug die durchschnittliche Hausgröße 140 m², bis 2003 stieg dieser Wert auf 204 m². Je weiter entfernt aus der gefährlichen Großstadt, desto größer und teurer die sind die Wohnhäuser und desto höher ist das soziale Prestige der paradiesischen Oase, so die Ideologie. Vor allem größere Häuser in jüngeren Vorstädten sind aber häufig zu 100 % kreditfinanziert. Die mächtigen Prinzipien des heiligen privaten Hauseigentums, Individualismus, restriktive Nebenabsprachen (Covenants, Conditions and Restrictions CC&Rs) und sozial homogene Wohnformen wie Age Restricted Communities, Retirement Communities oder Gated Communities prägen die zersiedelten Vorstadtsiedlungen. Mittlerweile umgeben die Reichen in den USA ihre Nachbarschaften mit hohen Zäunen, um ihren Wohlstand zu schützen. Nach Meinung der Bewohner und Immobilienmakler geben die „gated communities“ den Eigentümern das Gefühl stärkerer sozialer Kontrolle und stellen angeblich ein Nachbarschaftsgefühl (wieder) her.

Die Grundzüge des Wohnungsmarktes und der Stadt- und Regionalentwicklung sind marktdominiert. Standorte für (Vor-)Städte, Planungen für Wohnquartiere und die Ausformung der dispersen Siedlungsstrukturen in den USA basieren meist auf einer Vielzahl von (rationalen) Einzelentscheidungen privater Developer und resultieren nur selten aus Leitbildern der Regional- und Raumplanung. Private Bauträger bestimmen den Markt und Gemeindevertreter suchen die Folgen unkoordinierter Planungen zu kompensieren. Das wuchernde Wachstum (der Sprawl), die Flucht in die Vororte (white flight), die durch Autos dominierte Erschließung und das private Haus- und Grundeigentum sind wesentliche Charakteristika dieser Wohn- und Lebensweise. Billiges Benzin, ein dichtes Netz von Highways und steigende Haushaltseinkommen speisten diesen Traum.

Im Schnitt verkaufen die Amerikaner ihr Haus alle drei Jahre

Mit Haus- und Wohnungseigentum wurde in der Hoffnung auf Preissteigerungen von allen Bevölkerungsschichten spekuliert, so dass eine spekulative Seifenblase entstand. Mit Immobilien so schien es, könne man quasi als sein eigener Kapitalist ohne Arbeit rasch reich werden. Im Durchschnitt verkaufen die Amerikaner ihr Haus alle drei Jahre, Deutsche dagegen alle 17 Jahre. Dieser schnelle Umschlag (lipping) mit „kreativen“ Finanzierungsmethoden, leichtfertigen Bankern und unwissenden Kunden trieb während des Immobilienbooms bizarre Blüten und förderte die Korruption in einer boomenden Bauwirtschaft. Sozialer Wohnungsbau und staatliche Interventionen in den Wohnungsmarkt gelten dagegen als unamerikanisch. Die Häuser in der Vorstadtidylle zwischen Heim, Büro, Mall, Golfclub und Kirche wurden von einem gigantischen (Fertigbau-)Industriezweig von der Stange gebaut.

Zersiedlung/Sprawl

Suburbane Siedlungsstrukturen – einst ein Privileg der Weißen - sind damit zur vorherrschenden Wohn- und Lebensform in Nordamerika geworden. Lebten 1890 noch ca. 70 % der Großstadtbewohner in der Stadt, waren es 2009 nur noch 30 %. Der Anteil der Vorortbewohner stieg dagegen im gleichen Zeitraum von 30 auf 70 % an. 50 % der US-Bewohner lebten 2000 nicht auf dem Lande und nicht in der Stadt, sondern in Vorstädten. Seit der Massenmotorisierung in den 1920er Jahren, die durch Zunahme von gesellschaftlichem Wohlstand, Ausbau der Straßeninfrastruktur und öffentliche Bürgschaften beim Bau von Einfamilienhäusern befördert wurde, prägen die vorstädtische Ödnis.

Die größte Zersiedlungswelle schwappte nach dem Zweiten Weltkrieg über das Land. Fast 80 % des Wohnungsbestandes wurde weitgehend in den Vorstädten gebaut. Jedem Bürger sollte der Traum im eigenen Heim in der besten aller Welten zu leben, durch die semistaatlichen Hausfinanzierer wie Fannie Mae und Freddie Mac möglich gemacht werden. Auch die untere Mittelschicht sollte Zugang zu Krediten erhalten, ohne Ansehen der Einkommens- und Vermögenssituation, sodass Marktideologen gar von der „Demokratisierung des Kredits“ sprachen. Kritiker der Zersiedlung, Umweltschützer, Wohnreformer und Stadtplaner versuchten als Alternative Vorhaben durch Institutionen der öffentlichen Hand, geplante Dezentralisierung und geordnete Stadt-Umlandbeziehungen zu realisieren, die Nutzungen separierten, abgegrenzte Siedlungseinheiten mit Subzentren und adäquaten Verkehrserschließungen vorsahen. Derartige Konzepte aus einem Guss wiederum, nicht resistent gegen feindliche Übernahmen, wurden auch von privaten Developern verfremdet übernommen, vermarktet und verkauft.

50 % der US-Bewohner lebten 2000 nicht auf dem Lande und nicht in der Stadt, sondern in Vorstädten.



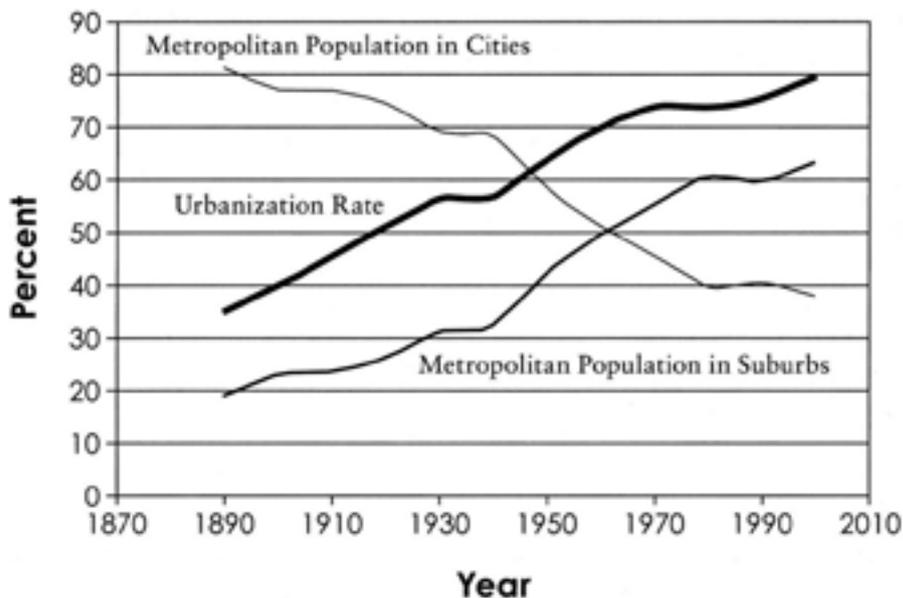
Der Golfwagen als Fortbewegungsmittel in Sun City/Phoenix (Foto: Dirk Schubert 2007)

Regionale Besonderheiten von Subprimia

Im Rahmen einer großen Arbeitsstätten- und Bevölkerungsverschiebung sind in den USA Millionen Menschen von den altindustrialisierten Städten des Nordens (rust belt) in den Süden (sun belt) gezogen. Diese Gruppe von „snow birds“ versprach sich hier neue Jobs und günstige Optionen, den Ruhestand zu genießen. Zu Schnäppchenpreisen waren Häuser u. a. in Nevada, Florida und im nun bankrotten Kalifornien zu haben.

Zwischen 2004 und 2008 stieg die Zahl der Kreditnehmer mit mehr als zwei Monaten Zahlungsrückstand von einer auf drei Millionen. Seriöse Schätzungen gehen von 2,4 Millionen Zwangsvollstreckungen 2009 aus. Die Zahl liegt in Arizona und Kalifornien mehr als doppelt so hoch wie im Landesdurchschnitt, dreimal höher in Florida und viermal höher in Nevada. In den nächsten vier Jahren werden in Kalifornien über 1,5 Millionen

und in Nevada 200.000 Häuser von Zwangsvollstreckungen betroffen sein, in den USA über acht Millionen. Die über Jahrzehnte hinweg boomenden Sunbelt-Einfamilienhaus-siedlungen werden nun vor dem Hintergrund des Immobiliencrashes und kollabierender privater Renten- und Versorgungssysteme zu Orten eines krisenhaften Wandels und der Entstehung neuer Formen des Prekariats. Geschäftsaufgaben, leere Läden und Zwangsvollstreckungen sind die Folge. Trostlosigkeit macht sich breit und Geistersiedlungen verbreiten Furcht und Schrecken.



Rückgang der Stadtbewohner und Anstieg der Vorortbewohner in den USA 1890-2010

Trübe Aussichten

Inzwischen leben in den Vorstädten der USA mehr Arme als in den (aufgewerteten) Innenstadtbezirken. Alle wurden nach den gleichen Leitbildern gebaut und sind nun gleichermaßen überholt. Tausende leben (wieder) in Zelten, unter Brücken, in Wellblechhütten und das Gespenst der „Hoovervilles“ aus der Zeit der Weltwirtschaftskrise macht wieder die Runde. Welche Folgen hat der an Suburbia gebundene Zusammenbruch eines Lebenskonzepts sozial und politisch? Ob die Krise eine Re-Urbanisierung beschleunigen wird, bleibt noch abzuwarten. Konzepte der Innenentwicklung und Nachverdichtung wie der „New (Sub)Urbanism“ und die „Smart-Growth-Bewegung“ werden sicher an Bedeutung gewinnen. Kritiker gehen davon aus, dass Suburbia die größte Fehlinvestition ist, die es in der Welt je gegeben hat.

Gewinner und Verlierer der Krise werden, nach den Regeln des American Dreams, individuell ausgemacht. Der Traum bleibt unberührt. Die USA stehen gegenwärtig unzweifelhaft nicht nur in einer ideologischen Krise der Marktgläubigkeit, sondern auch in einem epochalen Wandel der bisherigen Muster des Wohnungsbaus, des Städtebaus sowie der räumlichen Strukturen. Solange aber der Preisverfall der US-Wohnimmobilien anhält, wird Amerika die Rezession nicht erfolgreich bekämpfen können. Große Hoffnungen werden nun auf Re-Regelulierung, Interventionen und eine Umkehr der bisherigen Regierungspraxis gesetzt. Yes we can?

Dirk Schubert

Prof. Dr. Dirk Schubert, lehrt Wohnen und Stadtteilentwicklung an der HafenCity Universität Hamburg. Siehe zum Thema auch in der Zeitschrift „Die alte Stadt“, Heft 2/2009: Suburbanisierung und Reurbanisierung – Wohnungsbau und Immobilienkrise in den USA.