Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (http://www.ub.tuwien.ac.at).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/).

TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN
Vienna University of Technology

Masterarbeit

Stadtentwicklung und Wohnungspolitik in der Stadtregion Madrid

Fallbeispiele zur Stadtentwicklung von Arroyomolinos und Rivas-Vaciamadrid

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades
eines Diplom-Ingenieurs unter der Leitung

Univ.Prof. Mag.rer.nat. Dr.techn. Rudolf Giffinger

E280 – Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung
Fachbereich für Stadt- und Regionalforschung

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Gregor Reiss
Matrikelnummer 0427539
Mathildensteig 4
2763 Pernitz

Wien, am 30. September 2012

INHALT

ABSTRACT 4

0 EINLEITUNG 4

0.1 Forschungsfragen 5
0.2 Methodik 6
0.3 Aufbau der Arbeit 7

TEIL I: DIE METROPOLREGION MADRID – ENTWICKLUNG UND AKTUELLE TENDENZEN 9

1.1 Die Effekte der Globalisierung und der Integration der Region in den Weltmarkt ... 9
1.2 Definitionen der Metropolregion Madrid 14
1.3 Die Raumplanungsgesetzgebung und Strategien der Regionalentwicklung 15
1.3.1 Entwicklung der Raumplanungsgesetze- und Instrumente 17
1.3.2 Die Bodengesetzgebung 22
1.4 Die Sektorialplanung als Ersatz einer gesamtheitlichen Regionalplanung 26
1.5 Die Genese der Region 29
1.5.1 Die beginnende Metropolisierung 29
1.5.2 Der Weg zum Polyzentrismus und zur Dispersion 31
1.6 Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung seit 1990 35
1.6.1 Die großen Stadtentwicklungsgebiete in der Stadt Madrid 42
1.6.2 Gründe für die flächenintensive Siedlungsentwicklung 44

TEIL II: ZUR BEDEUTUNG DES IMMOBILIENSEKTORS, DES WOHNUNGSMARKTES UND DER WOHNUNGSPOLITIK 47

2.1 Die Funktionen des Bau-und Immobiliensektors 48
2.2 Kapitalakkumulation und die Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung 49
2.3 Die Entwicklung des Immobilienmarktes 51
2.3.1 Der Immobilienboom von 1986-1991 52
2.3.2 Der Immobilienboom von 1998 bis 2007 54
2.3.3 Die Rolle der Gemeinden 57
2.3.4 Die Immobilienkrise und ihre Konsequenzen 60
2.4 Die Entwicklung und Verteilung des Wohnungsbestandes 66
2.4.1 Zweitwohnungen 69
2.4.2 Leer stehende Wohnungen 71
2.4.3 Die Vorgaben des PRET für den Wohnungsbau 73
2.5 Der spanische Wohnungsmarkt 75
2.5.1 Die Dominanz des Wohneigentums 77
2.5.2 Wohnungsproduktion 80

2.5.3 Wohnpreisentwicklung 82
2.5.4 Leistbarkeit der Wohnungen 85
2.6 Wohnungspolitik 86
2.6.1 Abriss der Geschichte der spanischen Wohnungspolitik 87
2.6.2 Die Kompetenzverteilung in der Wohnungspolitik 90
2.6.3 Die Rolle der Gemeinden 91
2.6.4 Gestaltung und Ausführung der Wohnungspläne 92
2.6.5 Mängel des Sozialwohnungssystems 96
2.6.6 Das ungelöste Wohnungsproblem 96
2.6.7 Reaktionen der Wohnungspolitik auf die Finanz- und Immobilienkrise 98

TEIL III: DIE FALLBEISPIELE RIVAS-VACIAMADRID UND ARROYOMOLINOS 100

3.1 Rivas-Vaciamadrid 100
3.1.1 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung 102
3.1.2 Stadtentwicklungspolitik 105
3.1.3 Wohnungsbestand- und Verteilung 109
3.1.4 Die Wohnungspolitik der Gemeinde - EMV Rivas 112
3.1.5 Die Folgen der Immobilienkrise 113
3.2 Arroyomolinos 117
3.2.1 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung 118
3.2.2 Stadtentwicklungspolitik 120
3.2.3 Wohnungsbestand- und Verteilung 123
3.2.4 Die Wohnungspolitik der Gemeinde - EMUVISA 124
3.2.5 Die Folgen der Immobilienkrise 125

TEIL IV: RESÜMEE 129

5 VERZEICHNISSE 137
5.1 Quellenverzeichnis 137
5.2 Abbildungsverzeichnis 151
5.3 Tabellenverzeichnis 152

6 ANHANG 154

ABSTRACT

The Spanish capital Madrid is part of one of the most dynamic city regions in Europe. The growing integration into the world market and the transition to a post-fordist production system paved the way for the economic rise of the region. It was accompanied by a booming real estate market, which was driven both by domestic demand and foreign direct investments. The Spanish real estate sector has become a driving force of urban development in a city region with a growing tendency of decentralization, polycentrism and dispersion. The lack of formal or informal guidelines for the regional development and the growth oriented development model lead to a huge increase in land use, predominately in the suburban and peripheral parts of the region and provoked high economic, social and ecological costs that make current model unsustainable. Furthermore, despite enormous investments in housing production there was neither a drop in demand nor a reduction in housing prices. To date, the lack of affordable housing and its spatial distribution is one of the core problems of Madrid. The rise of the real estate market came to an abrupt end in 2007 leading the region and the whole country into a deep and on-going recession.

However, the crisis was not accompanied by a fundamental change in terms of a new strategy for housing and spatial development. There were some measures taken by the national and -to a lesser degree- the regional government as result of it but altogether there was no fundamental change in the housing and spatial planning policies.

This paper will examine the housing sector, the urban development and the interdependence between the two. In a second step, the case studies of two municipalities in the region of Madrid, Rivas-Vaciamadrid and Arroyomolinos, will illustrate the regional trends from a local perspective.

0 EINLEITUNG

Die spanische Hauptstadt Madrid zählt zu den dynamischsten Stadtregionen in ganz Europa. Die wachsende Integration in den Weltmarkt und der Übergang hin zu einem post-floristischen Produktionssystem leiteten Mitte der 80er-Jahre den wirtschaftlichen Aufschwung der Region ein. Dieser wurde von einem Immobilienboom begleitet, der sowohl von der Binnennachfrage als auch von Direktinvestitionen aus dem Ausland getragen wurde. Der spanische Immobiliensektor entwickelte sich zu einer treibenden Kraft der Stadtentwicklung in einer Metropole, die durch Dezentralisierungs- und Suburbanisierungsprozesse der Arbeits- und Wohnstandorte immer größere räumliche Dimensionen annahm.

Trotz enormer Investitionen in die Wohnungsproduktion kam es weder zu einem Sinken der Nachfrage noch zu einer Reduktion der Wohnungspreise. Bis heute zählen der Mangel an leistbarem Wohnraum und dessen räumliche Verteilung zu einem der Kernprobleme von

Madrid. Die Abkühlung dieser Entwicklung war der Beginn der Krise der Immobilien- und Finanzmärkte im Jahr 2007.

Diese Arbeit versucht in einem ersten Schritt an diesem Punkt anzusetzen, mit dem Ziel die Interdependenzen zwischen den Entwicklungen im Wohnbausektor und der Stadtentwicklung zu untersuchen, und sich mit der Funktionsweise, den Strategien und den Reaktionen der kommunalen und regionalen Wohnungs- und Bodenpolitik auseinanderzusetzen. In einem zweiten Schritt sollen die Entwicklungen mittels Fallbeispielen von 2 Gemeinden der Stadtregion Madrid veranschaulicht werden, um die Auswirkungen der Prozesse auf die Stadtentwicklung aus lokaler Sicht darzustellen.

0.1 FORSCHUNGSFRAGEN

Das Erkenntnisinteresse war von Anfang an die Verflechtung zwischen der Stadt- und Regionalentwicklung und dem Immobilienmarkt der Region Madrid. Es wird unterstellt, dass die aktuellen räumlichen Entwicklungsprozesse nur unter Berücksichtigung des Immobilienmarktes verstanden werden können, da dieser traditionell der Motor der Stadtentwicklung in der Region ist.

Der Aufbau spiegelt sich in folgenden Fragestellungen wider, die nach einer ersten Einarbeitung in das Thema erstellt wurden und als Grundlage für die weiteren Recherchen bzw. zur Konkretisierung der weiteren Vorgehensweise dienten:

- Was bedeutete der Immobilienboom für die Ziele der Stadtentwicklung, die räumlichen Verteilungsmuster der Bevölkerung und den Flächenverbrauch in der Region?
- Welche Auswirkungen haben der Immobilienboom und die aktuelle Krise des spanischen Immobilienmarktes auf den Wohnungsmarkt und die Wohnungspolitik?
- Welche Faktoren ermöglichten die demografische Entwicklung in den Gemeinden Rivas-Vaciamadrid und Arroyomolinos, und mit welchen Strategien versuchte die Raumplanung sie auf lokaler Ebene zu steuern?

Es wurde schnell offensichtlich, dass ab Beginn des 2. Immobilienbooms, etwa ab dem Jahr 1998, in der Region Madrid eine hohe Dynamik am Wohnimmobilienmarkt und in der Stadtentwicklung vorhanden war. Die Region setzte auf ein wachstumsorientiertes Entwicklungsmodell, das spätestens seit der aktuellen internationalen Finanz- und Immobilienkrise nicht mehr tragfähig ist. Dieses Modell ist das Ergebnis einer neoliberalen Politik der Regionalregierung, die Stadt- und Regionalentwicklung den Marktkräften überließ, und selbst kaum regulierend in die Dynamik eingriff.
Bei der Konzeption der Arbeit lag bei mir nun die Vermutung nahe, dass die negativen Konsequenzen diese Entwicklungsmodelles vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Lag von den politischen Entscheidungsträgern hinterfragt wird, was zu der Hypothese führte, dass **die Region, nach dem Ende der Expansionsphase des (Wohn-)**

Immobilienmarktes, die durch extensiven Flächenverbrauch gekennzeichnet war und bei der die Generierung von Wirtschaftswachstum Priorität hatte, vor einem politischen Strategiewechsel hin zu einer integrierten, bestandsorientierten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik steht.

Die räumliche Abgrenzung kann aufgrund der mannigfaltigen Definitionen der „Region Madrid" schwierig sein, für diese Arbeit war es meiner Meinung ausreichend, die administrativen Grenzen der Autonomen Region Madrid heranzuziehen, da die Regionalregierung für die Inhalte der Regionalplanung und der zumindest formell für die Wohnungspolitik verantwortlich ist. Auch die funktionellen Verflechtungen beschränken sich größtenteils auf die administrativen Grenzen der Region Madrid beschränken, wenn auch zugesagt werden muss, dass die in der Nachbarregion Kastilien-La Mancha gelegenen Städte Toledo, Guadalajara, Ávila und Segovia immer enger mit Metropolregion Madrid verbunden sind. (siehe Kapitel 1.2) Als Flächenverbrauch wird die Flächeninanspruchnahme durch Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen verstanden. Dabei wird nicht nur der tatsächliche Flächenverbrauch -also neu verbaute Flächen- betrachtet werden, sondern auch die Planungsfestlegungen der Gemeinden für die künftig geplante Flächenentwicklung. Zeitlich wird vor allem die letzte Expansionsphase des Immobiliensektors von 1998-2007 betrachtet, die erst durch die international Immobilien- und Finanzkrise gestoppt wurde.

Der Begriff der „integrierten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik" meint die Verwendung eines ganzheitlichen Ansatzes bei der Erarbeitung eines Planungskonzeptes, dessen zentrale Elemente eine Verknüpfung von verschiedenen stadtentwicklungspolitisch relevanten Ressorts sind. Es soll also demografische, städtebauliche, soziale, (wohnungs-) wirtschaftliche und finanzwirtschaftliche Betrachtungsweisen zu einer ganzheitlichen Beurteilung zusammengeführt werden.

0.2 METHODIK

Die Arbeit ist sehr empirisch ausgelegt. Zu Beginn stand eine intensive Online-Literaturanalyse um zu einem Überblick über den Forschungsstand zu gewinnen, es wurde jedoch schnell klar, dass eine Bearbeitung vor Ort durch den Zugriff auf fachspezifische Literatur in Universitätsbibliotheken und örtliche Planungsunterlagen sowie zur Durchführung von persönlichen Experteninterviews, die einen besseren Aufschluss über die aktuelle Debatte in der Stadtentwicklung und Wohnungspolitik geben sollten, notwendig war.

Der erste Teil der Literaturanalyse bestand aus der kurzen Auseinandersetzung mit den Strategien zur Entwicklung von Stadtregionen, dem Wohnungsmarkt und der Wohnungspolitik. Beim gewichtigeren zweiten Teil begann die Analyse der Stadtregion Madrid. Hierbei war die Vor-Ort-Recherche unter Verwendung von Sammelbänden, Fach-

zeitschriften, Publikationen von öffentlichen Einrichtungen, regionalen und kommunalen Planwerken unentbehrliche Quellen. Da sie mir besonders viele Denkanstöße und Aufschluss gegeben haben, möchte ich gerne die von der Fakultät für Architektur der *Universidad Politécnica de Madrid* herausgegebene Zeitschrift „Urban", die Zeitschrift „Ciudad y Territorio - Estudios Territoriales" des Wohnungsministeriums (*Ministerio de Vivienda*), und die Online-Bibliothek „CF+S" (*Ciudades para un Futuro Más Sostenible*), die unter http://habitat.aq.upm.es/ einsehbar ist und in einer Kooperation der beiden eben Institutionen geführt wird, hervorheben.

Die Auswertung von Daten der amtlichen Statistik war eine weitere wichtige Quelle. Zurückgegriffen wurde vor allem auf Daten der regionalen Statistikbehörde der Region Madrid (IESTADIS), der nationalen Statistikbehörde (INE) und des *Ministerio de Vivienda/Ministerio de Fomento*.

Zum Abschluss stand die Ausarbeitung der Fallbeispiele Rivas-Vaciamadrid und Arroyomolinos, die vor allem mit Hilfen von Gesprächen vor Ort, örtlichen Planungsunterlagen und einer Zeitungsrecherche aufbereitet wurde.

Die Gespräche vor Ort wurden mit Hilfe eines Leitfadens durchgeführt, die Themenschwerpunkte variierten von Interviewpartner zu Interviewpartner. Die Schwerpunkte waren:

- Der Stand der Regionalplanung in Madrid
- Die Immobilienkrise und ihre Auswirkungen auf die Stadt- und Regionalplanung
- Die Wohnungspolitik in der Region oder Gemeinde
- Die Kooperation zwischen den Gemeinden der Region

Mit den Experteninterviews sollten die subjektiven Sichtweisen der befragten Fachleute erhoben werden, aber vor sie sollten auch Einarbeitung in die Thematik erleichtern. Sie waren offen gestaltet und dauerten zwischen 30 und 90 Minuten. Durchgeführt wurden sie am Beginn des Arbeitsprozesses in Madrid.

0.3 AUFBAU DER ARBEIT

Am Beginn steht ein Überblick über den Status quo der Region und Siedlungsentwicklung der Stadtregion Madrid. Zuerst werden die ökonomischen Rahmenbedingungen der Region Madrid in der globalisierten Welt abgehandelt. Nach einem kurzen Abriss der Stadtentwicklung und Entwicklung der Raumplanungsinstrumente im späten 20. Jahrhundert wird die Siedlungsentwicklung und die Flächenexpansion in der der Periode von etwa 1990 bis zum aktuellen Zeitpunkt genauer betrachtet werden. Natürlich wäre es ohne Weiteres möglich, direkt auf den Wohnungsmarkt und die Wohnungspolitik zu sprechen zu kommen, im Kontext der demografischen Entwicklung in der Region und deren Auswirkungen auf das räumliche Siedlungsgefüge ist es auf diese Weise jedoch einfacher,

die Entwicklungen am Wohnungsmarkt und die Ausrichtung der Wohnungspolitik der letzen 20 Jahre besser zu verstehen.

Im zweiten Teil wird sodann die Bedeutung die Bedeutung des Bau- und Immobiliensektors in Spanien und der Region Madrid eingegangen, die weitaus höher ist als in anderen EU-Staaten, und die Gründe für und die Folgen der 2 Immobilienbooms, die das Land seit dem Ende der Franco-Diktatur durchlebte, untersucht. Außerdem werden die die Grundzüge des spanischen Wohnungsmarktes, die räumliche Verteilung des Wohnungsbestandes in der Region und strategische Ausrichtung der spanischen Wohnungspolitik genauer betrachtet.

Teil III wird der Fokus von der regionalen auf die lokale Ebene verlagert. Durch die Ausarbeitung von 2 Fallbeispielen der Gemeinden Rivas-Vaciamadrid und Arroyomolinos sollen die oftmals sehr komplexen und abstrakt anmutenden Prozesse auf regionaler Ebene greifbarer gemacht werden. Durch deren Ausarbeitung sollen zum Einen die allgemeinen Entwicklungen in der Region anhand konkreter Beispiele etwas ausführlicher dargestellt werden, zum Anderen wird versucht die Frage beantworten, wie die Gemeinden in ihren Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitiken auf die regionalen Trends reagierten.

Zum Abschluss folgt in Teil IV ein Resümee der Arbeit, in dem die Forschungsfragen und die Erkenntnisse der Arbeit nochmals aufgegriffen und zusammengefasst werden.

TEIL I: DIE METROPOLREGION MADRID – ENTWICKLUNG UND AKTUELLE TENDENZEN

Nach einem kurzen Abriss der Entwicklung der Raumplanung in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts wird die Siedlungsentwicklung und die Flächenexpansion in der der Periode von etwa 1990 bis zum aktuellen Zeitpunkt genauer betrachtet werden. Zunächst soll jedoch der Frage nachgegangen werden, welche wirtschaftlichen Entwicklungen die Region Madrid, wie sie heute existiert, geformt haben. Besonders sollen die Folgen der Globalisierung der Madrider Wirtschaft und die ökonomischen Rahmenbedingungen analysiert werden, die den „Boom" des Immobilienmarktes ermöglicht haben und die Siedlungsentwicklung in jüngerer Zeit beeinflusst haben.

1.1 DIE EFFEKTE DER GLOBALISIERUNG UND DER INTEGRATION DER REGION IN DEN WELTMARKT

Die sozialen, ökonomischen, politischen und kulturellen Veränderungen der letzten Jahrzehnte haben Räume und ihr Verhältnis zueinander tiefgreifend verändert. Die Änderungen im Siedlungsgefüge europäischer Städte ist nicht nur auf ein Flächenwachstum und die räumliche Dimension alleine beschränkt. Die schnell anwachsende Abhängigkeit von externen sozialen und ökonomischen Beziehungen verformt und durchdringt die traditionellen räumlichen Organisationsformen. (vgl. Hoppe 2005: 188) Die räumlichen Strukturen in kapitalistischen Gesellschaften befinden sich auf diese Weise in einem kontinuierlichen Wandel. Auf internationaler Ebene lässt sich zunächst ein allgemeiner Strukturwandel durch die Globalisierung feststellen. Die Effekte einer globalisierten und liberalisierten Ökonomie wurden gerade in den letzen 20 Jahren in den europäischen Metropolregionen manifest, was im Allgemeinen in Spezialisierung, Dezentralisierung, und Polarisierung von wirtschaftlichen und sozialen Räumen resultierte. (vgl. Salet et. al. 2003 nach Hoppe 2005: 188) Die Komponenten dieses Restrukturierungsprozesses sind die Flexibilisierung und Internationalisierung von Produktion und Kapitalverwertung, die Flexibilisierung des Arbeitsmarktes mit der Polarisierung von Beschäftigungs- und Sozialstrukturen sowie die Deregulierung überkommener politisch-institutioneller Steuerungsmechanismen und die Durchsetzung marktwirtschaftlicher Mechanismen. (vgl. Krätke 1995: 16)

Erst mit dem Eintritt in die Europäische Wirtschaftsgemeinschaft (EWG) im Jahr 1985 erlebte die Region Madrid einen starken wirtschaftlichen Aufschwung und erkämpfte sich eine Position unter den weltweit wichtigsten Stadtregionen. Die Globalisierung machte sie zu einer der sich am raschesten entwickelten europäischen Regionen und war auch für die sozialen und demografischen Veränderungen innerhalb der Regionen verantwortlich. (vgl. Santiago 2008b) Sie ist das zweitwichtigste Industriezentrum und das wichtigste Dienstleistungszentrum Spaniens, und außerdem durch den Flughafen Madrid-Barajas die

wichtigste „Drehscheibe“ zwischen Europa und Lateinamerika im Personen- und Warenverkehr.[1] Im Jahr 2006 betrug das durchschnittliche Einkommen pro Kopf 26.833 € bei einer Arbeitslosenrate von nur 6,98%. Die 14 in der Region ansässigen Universitäten haben ca. 300.000 Studenten und 100 Forschungs- und Entwicklungszentren. Außerdem konzentrieren sich 30% der staatlichen Forschungsausgaben auf die Region. Heute ist Madrid die drittgrößte Metropolregion Europas und eine der 20 reichsten Regionen der EU. (vgl. Observatorio Metropolitano 2007)

> „Madrid hat aufgehört, eine Stadt der öffentlichen Verwaltungen umgeben von einem großen Industriegürtel zu sein, um immer mehr ein regionales Finanz- und Verhandlungszentrum, strategischer Sitz von Firmenkonglomeraten, globales Kontrollzentrum multinationaler Firmen mit spanischem Ursprung und regionaler Sitz vieler ausländischer multinationaler Firmen zu sein.“ (Observatorio Metropolitano 2007: 66)

Aus einem Bericht der Europäischen Kommission vom Mai 2007 über die Situation der europäischen Städte geht hervor, dass Madrid die Stadt mit der am schnellsten wachsende junge Bevölkerungsgruppe und einen der fünf größten städtischen Arbeitsmärkte hat. Madrid ist eine „konsolidierte Hauptstadt" an der Spitze der nationalen Hierarchien mit einer diversifizierten wirtschaftlichen Basis und einer starken Konzentration von Reichtum. (vgl. Acierno 2008: 9)

Die Bruttowertschöpfung in der Region erreichte im Jahr 2000 rund 95.000.000 Millionen €, die jährlichen Wachstumsraten der Wirtschaft betrugen am Ende der 90er-Jahre durchschnittlich 5%. Im Steigen begriffen war nicht nur die Bruttowertschöpfung sondern auch in der Beschäftigung, die sich von 12,6 Millionen im Jahr 1996 auf 18,6 Millionen im Jahr 2006 erhöhte, was einen wichtigen Impuls für den Binnenkonsum gab. Gleichzeitig gewährleistete der Europäische Konvergenzpakt eine makroökonomische Stabilität und die Währungsunion ein Vertrauen in den spanischen Markt, die in der Zeit der Peseten noch unvorstellbar war. (vgl. Naredo 2006).

Die Internationalisierung der Madrider Wirtschaft lässt sich sehr gut an den ausländischen Direktinvestitionen (FDI - *foreign direct investments*) ablesen. Die Attraktivität für ausländisches Kapital war ein fundamentaler Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung Spaniens ab den 70er Jahren, welche durch die Integration in der Europäischen Gemeinschaft noch verstärkt wurden. Die spanische Tageszeitung El País berichtet, dass die Region Madrid von 1998 bis 2009 mit 111.627.000 Millionen € 60,1% der ausländischen Direktinvestitionen in Spanien erhielt, was 10,6% des spanischen BIP entspricht. (vgl. o.V. 2010) Gleichzeitig hatten in der Periode von 2000 bis 2006 rund 60,5% der Investitionen ins

[1] Madrid-Barajas ist der drittwichtigste Flughafen Europas (nach London und Paris), für 10% der Wirtschaftleistung der Region Madrid verantwortlich und bietet Arbeitsplätze für 800.000 Personen.

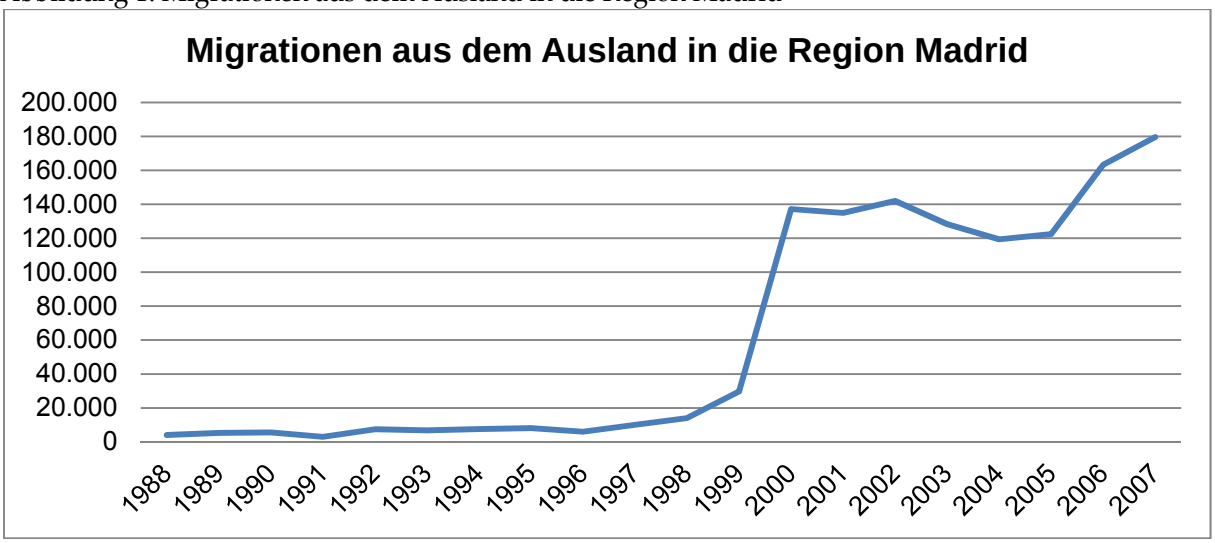
Ausland, die sich auf 245.000 Millionen Euro beliefen, ihren Ursprung in Madrid.[2] Die eingehenden Kapitalflüsse konzentrierten sich besonders auf den Dienstleistungssektor: Fast 80% der Investitionen richteten sich auf Dienstleistungsaktivitäten. Besonders hervorstechend sind dabei die Branchen Transport und Infrastruktur (44,2%), Immobilien und Firmendienstleistungen (14,35%) und Finanzen (9,52%). In die Industrie und Fertigung flossen nur rund 12,55% der FDIs. (vgl. Calatrava et al. 2008: 31) Die Führerschaft in der Attraktivität für ausländische Direktinvestitionen blieb auch seit dem Beginn der aktuellen Wirtschaftskrise ungebrochen: Im 1. Quartal 2011 konzentrierten sich 87% der FDIs auf die Region. (vgl. Comunidad de Madrid 2011) Für Ernst & Young zählte Madrid im Jahr 2011 zu den Topregionen für Ausländische Direktinvestitionen und lag nach London, Paris, Lyon und Düsseldorf europaweit an 5. Stelle (vgl. Ernst & Young 2011) Taylor et al. (2011 nach Méndez Gutiérrez del Valle 2012: 48) analysierten die Standorte der Sitze der 2.000 größten transnationalen Firmen, und kamen zu dem Ergebnis, dass Madrid den 10. Platz weltweit und den 3. Platz innerhalb Europas einnimmt.

Die Internationalisierung und Transformation der Madrider Wirtschaft war auch geprägt von dem anhaltenden Wachstum der Immobilienpreise, durch welche das nötige Kapital bereitgestellt wurde, das gebraucht wurde um das Wachstum der Region in Gang zu setzen. Diese Prozesse sind außerdem für viele der demografischen und sozialen Veränderungen verantwortlich: Die neuen Formen des Zusammenlebens und die Konzentration von Migranten in bestimmten Zonen der Stadtregion sind Phänomene, die als Folge die Globalisierung aufgetreten sind oder durch sie zumindest verstärkt wurden. (vgl. Zárate Martín 2003) Besonders ab der Jahrtausendwende stieg die Immigration in die Region explosionsartig an, wie in Abbildung 1 deutlich festzustellen ist. (vgl. Méndez 2002) Obwohl die offiziellen Statistiken nicht den gesamten Anteil der ausländischen Bevölkerung erfassen, wird doch deutlich, dass Madrid zu einer durch und durch multikulturellen Region wurde. 1991 lebten 60.163 Immigranten in der Region, 2000 waren es schon 282.870 und im Jahr 2010 wurde die Millionengrenze überschritten (1.118.991). Zu diesem Zeitpunkt war 17,3% der Gesamtbevölkerung ausländischer Herkunft.[3] Besonders präsent sind Immigranten aus Rumänien (222.528) Ecuador (116.629), Marokko (91.022), Kolumbien (68.915), Peru (59.844), Bolivien (48.411) und China (45.710). 7 von 10 Immigranten kamen zwischen 2001 und 2010 nach Spanien. Besonders stark war der Zustrom zwischen 2001 und 2005 (37,7%), 2010 sank der Zustrom stark auf ein Anteil von 2,31% an der Gesamtanzahl der in Madrid lebenden Migranten ab. (vgl. Observatorio de la Inmigración 2010 nach Méndez Gutiérrez del Valle 2012: 47)

[2] Trotzdem ist die Dominanz Madrid nicht so hoch wie in anderen OECD-Staaten, was sich leicht auf die Präsenz anderer wichtiger Wirtschaftspole in Spanien zurückführen lässt. Allen voran Barcelona, aber auch Valencia, Bilbao, Zaragoza und Sevilla bilden ein Gegengewicht zu Madrids Bedeutung für die spanische Volkswirtschaft. (vgl. OECD 2010: 40)

[3] Im Jahr 2000 lag der Anteil noch bei 3,2%.

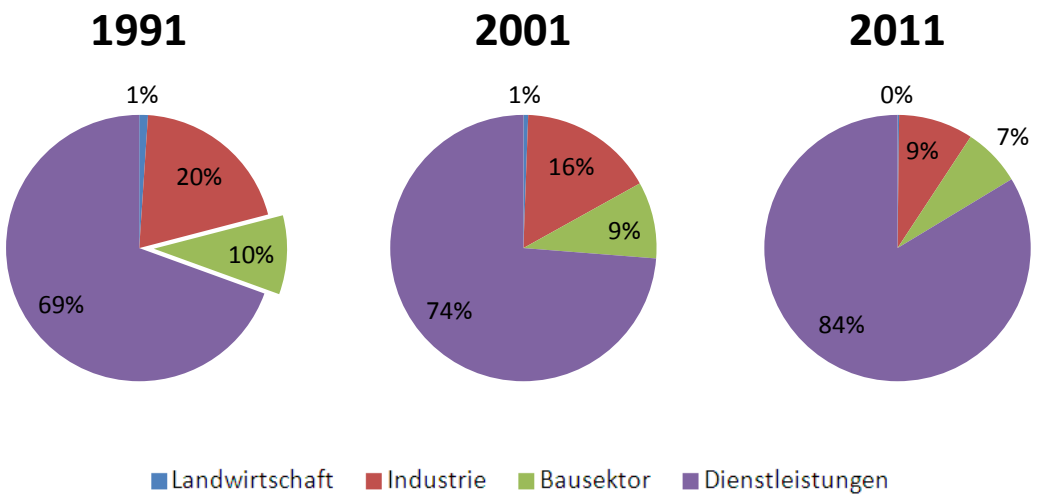
Abbildung 1: Migrationen aus dem Ausland in die Region Madrid



Quelle: INE

Der Industriesektor verlor kontinuierlich an Bedeutung. 1991 waren 20% der Beschäftigten in der Industrie tätig, 20 Jahre später waren es nur noch 9%. Der Bausektor war schon immer ein wichtiger Arbeitsmarkt, erst mit der Immobilienkrise ab 2007 ging seine relative Bedeutung leicht zurück. (siehe Abbildung 2) Im Dienstleistungssektor sind die Immobilienbranche, die Firmendienstleistungen, das Verkehrswesen, die Medienbranche und Finanzdienstleistungen die treibenden Kräfte der Wirtschaftsentwicklung. Vor allem die Stadt Madrid profitiert sehr stark von dem Zuwachs an High-Tech-Unternehmen, von unternehmensorientierten Dienstleistern und von dem Ausbau des spanischen Finanzsektors. (vgl. Wehrhahn 2000: 235)

Abbildung 2: Beschäftigungsverteilung in der Region Madrid nach Wirtschaftssektoren (1991, 2001, 2011)



Quelle: INE

Trotz deutlicher Anzeichen für einer verstärkten Suburbanisierung und Periurbanisierung der wirtschaftlichen Aktivitäten in weiten Teilen der Peripherie auch abseits der wichtigen Verkehrsachsen „wird die Stärke der Metropole aber nach wie vor von der Stadt Madrid

angetrieben". (Molina Ibáñez 2002: 356) In der Stadt Madrid konzentrieren sich nach wie vor 50% der Bevölkerung, 58% der Arbeitsstätten und 63% der Arbeitsplätze. In Aktivitäten, die besonders von der Zentralität der Region profitieren, wie die des finanz- und technologielastigen Dienstleistungssektors, sind trotz der Tendenz der Ansiedlung großer Gewerbe- und Technologiegebiete in der Peripherie ¾ der Beschäftigten immer noch in der Hauptstadt tätig. Im Gegensatz dazu sind im Industriesektor nur 37% in der Kernstadt beschäftigt. (vgl. Méndez Gutiérrez del Valle 2012: 49)

Tabelle 1: Verteilung der Bevölkerung, Arbeitsstätten und Arbeitsplätze in der Region Madrid, 2009 (in %)

	Bevölkerung	Arbeitsstätten	Arbeitsplätze
Stadt Madrid	50,1	57,9	62,8
Funktionaler Erweiterungsring (<20 km)	35,6	29,3	28,7
3. Erweiterungsring (20-29 km)	5,6	7	5,4
4. Erweiterungsring (30-39 km)	4,9	3,1	1,6
Restliche Region	3,8	2,7	1,5
Gesamt	100	100	100

Quelle: Méndez Gutiérrez del Valle 2012: 49

Mit der Integration in die Weltwirtschaft wurde die Polarisierung der Arbeitsmärkte verschärft, die gut bezahlte und spezialisierte Jobs mit einer parallelen Explosion an prekären Beschäftigungsverhältnissen und Niedriglohnjobs in der Hotellerie, dem Sicherheitssektor, der Heimbeschäftigung und dem Bau- und Logistiksektor zur Folge hatte.[4] Die Einkommensunterschiede spiegeln sich auch im Raum wider.[5] In der Region Madrid koexistiert der Raum des Wohlstands koexistiert mit dem der Marginalisierung. (vgl. Molina Ibáñez 2002: 354f.)

Madrid hat sich als Steuerzentrum in Südeuropa positioniert, was zu einem sprunghaften Anstieg der Immigration, der Produktion, des Binnenkonsums, und der Suburbanisierungsprozesse führte, wie wir in weiterer Folge sehen werden. Dieser Trend, der mit der sehr guten Position Madrid im weltweiten Städtenetzwerk verbunden ist, hat auch signifikante räumlich-soziale Unterschiede sowie soziale Kosten und Umweltkosten zur Folge. Besonders die räumliche Komponente wird nun genauer behandelt.

[4] Ein guter Teil der neuen Arbeitsplätze wurde im Niedriglohnbereich geschaffen, sodass 2007 24,4% der Arbeitsverträge befristet waren. Von prekären Arbeitsverhältnissen waren besonders die junge Bevölkerung, Frauen, Immigranten und gering qualifizierte Arbeitskräfte, aber auch Arbeitskräfte mit einer hohen Qualifikation betroffen, weshalb man durchaus von einem strukturellen Problem sprechen kann. (vgl. Méndez Gutiérrez del Valle 2012: 50)

[5] In Spanien ist Madrid die Region mit den größten Unterschieden zwischen den höchsten und den niedrigsten Löhnen.

1.2 DEFINITIONEN DER METROPOLREGION MADRID

Wovon ist überhaupt die Rede, wenn Begriffe wie „Metropolregion Madrid", „Stadtregion Madrid" oder „Region Madrid" verwendet werden? Gleich vorweg: Eine einheitliche Definition mit genauen territorialen Abgrenzungen es nicht. Die neuen Realitäten in der Struktur moderner Städte und deren Umland haben zur Schaffung von einer Fülle an Begriffen geführt. Neben bekannten Konzepten wie das der Metropolis und der Megalopolis hielten weitere Begriffe in die Sprache der Raumplaner Einzug, mit Hilfe derer versucht wird, die Änderungen in der Organisation und der Form der Stadt möglichst genau zu beschreiben: zum Beispiel über ökonomische Prozesse (Global City) oder über das Organisationsmuster der Wirtschaft (post-industrielle Stadt, postfordistische Stadt, fragmentierte Stadt). Besonders häufig werden für Madrid Definitionen verwendet, die sich auf die Ausdehnung der Stadt (Stadtregion, Metropolregion) und auf die funktionalen Verflechtungen aufweisen (disperse Stadt, polyzentrische Stadt, diffuse Stadt) beziehen. (vgl. Méndez 2008) Eine eindeutige Definition der „Metropolregion" lässt sich demzufolge nur schwer finden.

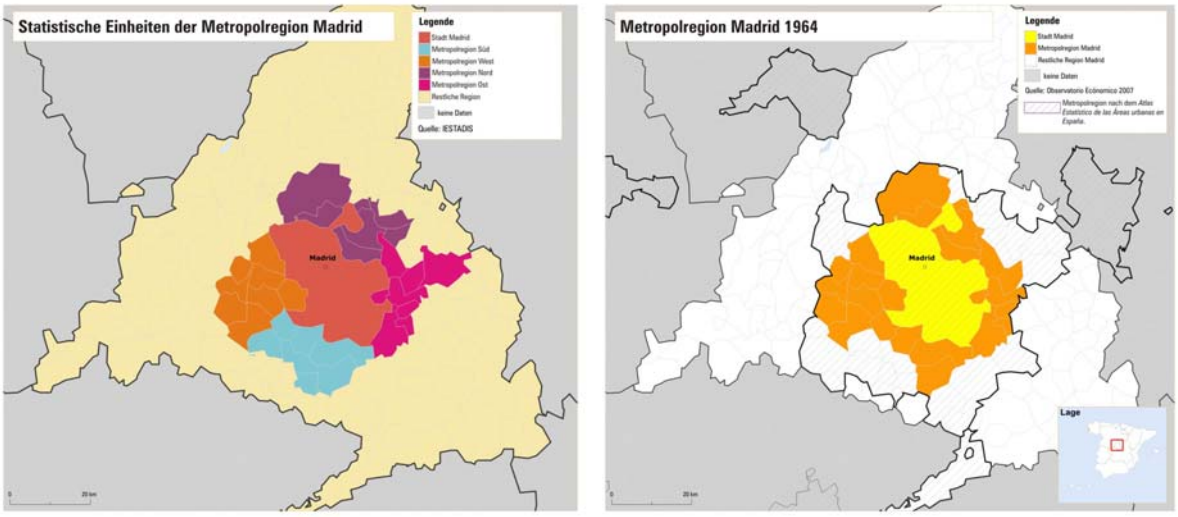
Der Begriff war ursprünglich eher informell. Damit wurden eng miteinander verflochtene Regionen mit einer gewissen Größe und städtischem Charakter angesprochen. Heute werden darunter in erster Linie stark verdichtete Großstadtregionen verstanden, die für die gesellschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Entwicklung ihres Landes eine gewisse Bedeutung haben. (vgl. Klee und Prinzensing 2010: 241) Das Konzept tauchte erstmals in den Vereinigten Staaten um 1850 auf, offiziell eingeführt wurde er Anfang der 1930er Jahre. Er sollte als analytische Kategorie Stadtgrenzen überschreitende räumliche Einheiten abbilden, die durch die Suburbanisierung entstandenen sind. Eine mögliche Beschreibung kommt von Adam und Göddecke-Stellmann (2002: 513): „Metropolregionen zeichnen sich gegenüber anderen Stadtregionen aus durch ihre Größe, ihre engere Integration in das globale Städtesystem und ihre herausragende Funktion im nationalen Kontext."

Administrativ ist mit dem Begriff der Region Madrid die „Autonome Region Madrid" (*Comunidad Autónoma de Madrid*) gleichzusetzen. Innerhalb von ihr die Metropolregion in 28 Gemeinden eingeteilt.[6] Diese Definition wird auch hier übernommen werden, da sie trotz der Schwächen und Unzulänglichkeiten, wenn es darum geht die funktionellen Verflechtungen darzustellen, für die Zwecke dieser Arbeit ausreichend ist. (siehe Abbildung 3) Die Ergebnisse im *Atlas estadístico de las áreas urbanas de España* (Ministerio de Vivienda, 2007) zeigen aber, dass die Metropolregion Madrid eine Flächen von 2.900 km² hat und die administrativen Grenzen der Region im Osten hin zur Provinz Guadalajara bereits überschreitet. Eine Studie der *Universidad de Cataluña* zeigt mit Hilfe einer methodischen

[6] Madrid, Alcalá de Henares, Alcobendas, Alcorcón, Boadilla del Monte, Brunete, Colmenar Viejo, Coslada, Fuenlabrada, Getafe, Leganés, Majadahonda, Mejorada del Campo, Móstoles, Paracuellos del Jarama, Parla, Pinto, Pozuelo de Alarcón, Rivas-Vaciamadrid, Las Rozas, San Fernando de Henares, San Sebastián de los Reyes, Torrejón de Ardoz, Tres Cantos, Velilla de San Antonio, Villaviciosa de Odón, Villanueva de la Cañada und Villanueva del Pardillo.

Vorgehensweise, die auf den Pendlerströmen zwischen Wohn-und Arbeitsort aufbaut, dass die funktionellen Verflechtungen insgesamt eine Fläche von über 27.000 km² im Jahr 2001 umfassten und die administrative Grenzen der Autonomen Region hin zu den angrenzenden Provinzen Ávila, Ciudad Real, Cuenca, Guadalajara, Segovia, Soria, und Toledo überschritten. Betrachtet man zusätzlich die Einzugsgebiete der Städte Ávila, Guadalajara und Toledo, so ergibt ein kontinuierlicher Metropolitanraum mit einer Fläche von mehr als 38.000 km2. (vgl. Burns et al. 2009: 72)

Abbildung 3: Statistische Einheiten der Metropolregion, die Metropolregion 1964 und die Metropolregion des Atlas estadístico de las áreas urbanas de España.



Quelle: eigene Darstellung nach Daten des IESTADIS, Ministerio de Fomento und Observatorio Económico 2007

1.3 Die Raumplanungsgesetzgebung und Strategien der Regionalentwicklung

Das spanische Raumplanungssystem ist von einer starken Hierarchie gekennzeichnet. Raumordnung wird in Spanien als eine öffentliche Aufgabe definiert, die„ die rationale und ausgeglichene Organisation der Nutzung des Raumes, seiner natürlichen Ressourcen, und die soziale Kohäsion und Integration der Region Madrid zu gewährleisten hat". (Ministerio de Vivienda 2010: 20) Der Artikel 148.1.3° der Spanischen Verfassung aus dem Jahr 1978 bestimmt, dass die Autonome Regionen die Kompetenzen den folgenden Sachgebieten übernehmen: Raumordnung, Städtebau und Wohnungswesen.

Der gesetzliche Rahmen für die Stadt- und Regionalplanung wird in Madrid von den folgenden Gesetzen geregelt.[7] Auf nationaler Ebene ist das Bodengesetz 2/2008 (*Ley de Suelo 2/2008*, welches das *Ley del Suelo 8/2007* novelliert.), auf regionaler Ebene **d**as Gesetz für Maßnahmen für territoriale Politik, Bodenordnung, und Städtebau 9/19975 (*Ley 9/1995 de*

[7] Selbstverständlich handelt es sich hierbei um keine vollständige Auflistung des gesetzlichen Rahmens.

Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo) und das Bodengesetz 9/2001 (*Ley de Suelo* 9/2001) hervorzuheben.

Als Instrumente sind auf regionaler Ebene der *Plan Regional de Estrategia Territorial,* ein regionaler Strategieplan, die Programme zur Koordination raumwirksamer Maßnahmen (*Programas de Coordinación de la Acción Territorial*) und die Natur- und Umweltschutzpläne (*Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural*) vorgesehen. In der Tabelle 2 sind die wesentlichen Instrumente sowohl der überörtlichen und örtlichen Raumplanung dargestellt.

Tabelle 2: Überblick über die Instrumente der Raumplanung

Strategieplanung	*Plan Regional de Estrategia Territorial*	Regionaler Entwicklungsplan	Die Basis der Struktur und Organisation der Gesamtheit des Raums der Region Madrid
	Programas Coordinados de la Acción Territorial	Koordinierende Programme raumwirksamer Maßnahmen	Maßnahmen öffentlicher Institution, die die Nutzung von Boden betreffen oder raumrelevante Wirkungen haben
	Planes de Ordenación del Medio Natural y Rural	Ordnungspläne zu Natur- und Landschaftsschutz	Das Ziel ist der Schutz, die Erhaltung und die Verbesserung des Natur- und Landschaftsschutzes im überörtlichen Bereich
Entwicklungs-planung	*Plan General* *Normas Subsidiarias de Planeamiento*	Flächenwidmungsplan Vereinfachter Flächenwidmungsplan	Das Hauptinstrument zur Raumplanung der Gemeinden. 1. Die Planung hat für das gesamte Gemeinde-gebiet zu erfolgen 2. Die Einteilung des gesamten Gemeinde-gebiets erfolgt in die im *Ley del Suelo* festgelegten Nutzungskategorien 1. Detaillierte Festlegungen für jede Nutzungs-kategorie müssen bestimmt werden
	Planes de Sectorización	Sektorisierungsplan	Ein Instrument mittels dessen die strukturellen Festlegungen der Raumordnung getroffen werden, der Baulichmachung von nicht sektorisiertem Bauerweiterungsland notwendig sind.
Ausführungs-planung	*Planes Parciales*	Teilbebauungpläne	Enthält detaillierte Nutzungsfestlegungen von Teilgebieten im nicht sektorisierten Bauerweiterungsland (*Suelo Urbanizable no sectorizado*)
	Planes Especiales	Fachpläne	
	Estudios de Detalle	Detaillierte Bebauungspläne	
	Catálogos de bienes y espacios protegidos	Verzeichnis von Denkmälern und geschützten Flächen	

Quelle: eigene Darstellung nach Santos Diez 2008, ECOLUP 2003, Salado García 2010

Der *Plan General* entspricht in etwa dem österreichischen Flächenwidmungsplan und wird für von jeder Gemeinde verfasst. Er bestimmt die Nutzung der Flächen und teilt sie in die Nutzungstypen ein. Auch die wichtigsten Elemente der Bebauung wie Dichte und Höhe sowie ein Zeitplan zur Umsetzung der Planungsvorhaben wird festgelegt. Er wird von der Fachbehörde der Gemeinde (*Consejería*) ausgearbeitet und vom Bürgermeister/Gemeinderat

verabschiedet. Die zuständige Regionalbehörde überprüft, ob er überörtlichen den Vorgaben der Raumplanung entspricht.

Wenngleich die jeweilige Ebene stets an die Pläne der übergeordneten Ebene gebunden ist, zeigt die Realität, dass es in Spanien nie nationalen Raumordnungsplan gab (obwohl er gesetzlich vorgesehen war), und auch die Regionen in der Erstellung ihrer regionale Strategiepläne sehr langsam sind. Dies erweitert den Handlungsspielraum der Gemeinden.

Die *Planes Generales* und *Normas Subsidiarias* sind aus raumplanerischer Sicht von fundamentaler Bedeutung. Da oft keine überörtliche Raumplanung als solche existiert, die die Gemeindeplanungen koordiniert, sind sie (abgesehen von Sektorialplanungen) die einzige Planungsreferenz. Die Nicht-Existenz eines koordinierenden Planes führte in Madrid zu der geradezu absurd anmutenden Situation, dass jede Gemeinde ihren eigenen *Plan General* erstellt, ohne dabei die Planungen und Entwicklungsvorstellungen der umliegenden Gemeinden auch nur in Betracht zu ziehen. (vgl. Ministerio de Vivienda 2010:19f) Auf der Basis der *Normas Subsidiarias* oder des *Plan General* werden Teilbebauungspläne (*planes parciales*), detaillierte Bebauungspläne (*estudios de detalle*), Sektorisierungspläne (*planes de sectorización*), Programme zur Stadtentwicklung (*programas de actuación urbanística*, kurz PAUs) und Fachplanungen (*planes especiales*) erstellt.

1.3.1 Entwicklung der Raumplanungsgesetze- und Instrumente

Derzeit herrscht Konsens darüber, dass die Metropolplanung in Spanien in einer theoretischen und methodologischen Krise steckt und die entwickelten Pläne auf Gemeindeebene sind nicht dazu in der Lage, Antworten und Lösungen für Konflikte im Siedlungssystem der großen Städte zu geben. Die Regionalpläne der großen Städte wie Madrid, Valencia, Sevilla, Málaga und Saragossa haben nach der Ausarbeitung von Studien, Vorschlägen und Modellen, die teils Jahre dauerte und an der mehrere hundert Fachleute mitgearbeitet haben, nicht die endgültige behördlichen Genehmigung erlangt. (vgl. Miguel González 2008: 357)

Das war in der Geschichte der Region nicht immer der Fall, sondern ist ein jüngeres Phänomen. Der erste moderne Plan für die Region Madrid war der im Jahr 1946 verabschiedete *Plan Bidagor*, der zum damaligen Zeitpunkt beinhaltete die Vision eines organischen, „zellulären" Stadtmodells mit der Kernstadt im Konsolidierungsprozess, umgeben von Satellitenstädten, Ringautobahnen und Grüngürteln, die das Wachstum eindämmen sollten. Dieses Schema sah die Stadt als vollendet und geschlossen an. (vgl. Miguel González 2008: 357) Er stellte das Wachstum in Frage und versuchte die Probleme der Großstadt durch Dezentralisierung zu lösen. Die Zonierung der Grüngürtel konnte dem Wachstumsdruck jedoch nicht stand halten und wurde nach und nach als Bauland ausgewiesen. 1956 trat das erste *Ley del Suelo* in Kraft. Ein Jahr darauf wurde ein Wohnungsministerium (*Ministerio de Vivienda*) geschaffen, das mithalf, die Raumplanung zu professionalisieren und zu einem Impuls der öffentlichen Investitionen in den Wohnbau führte. Im *Ley del Suelo* 1956 war es so, dass ausgehend von einem nationalen

Raumordnungsplan (*Plan National)* jede Planungsebene die Festlegungen auf übergeordneter Ebene zu berücksichtigen hätte. Der nationale Rahmenplan trat allerdings wie bereits erwähnt nie in Kraft. (vgl. Ministerio de Vivienda 2010: 18)

1963 folgte die Schaffung der COPLACO als zuständige Planungsbehörde für die damalige Provinz Madrid.[8] (vgl. Miguel González 2008: 355) In diesem Zusammenhang wurde 17 Jahren nach seinem Inkrafttreten beschlossen, den *Plan Bidagor* zu überarbeiten und es kam erstmals das Konzept der Metropolregion (*área metropolitana*) auf, das mit der Formulierung des *Plan General de Ordenación del Área Metropolitana* im Jahr 1964 durch die COPLACO auch Einzug in die Planungsrealität erhielt. (vgl. Observatorio Económco 2007) Der Plan stellte den Versuch dar, die Dynamiken in der Stadt Madrid besser zu steuern und dem „Überlaufen" des *Plan Bigador* entgegenzuwirken. (vgl. Ezquiaga 1993) Das Planungsgebiet beinhaltete insgesamt 23 Gemeinden, das genaue Konzept des Metropolraums wurde jedoch nicht näher definiert. [9] In dem Plan wurden viele Aspekte des Vorgängermodells übernommen wurden, er war aber nach außen hin offener und hatte lineare Ausrichtung mit der Entwicklungsachse nach Osten hin nach Álcala de Henares und einem Erweiterungsring um die Gemeinden des Südens.

Die zentrale Komponente war der Stadtentwicklungsplan für die Stadt Madrid und grobe Leitlinien für die Entwicklung der Umlandgemeinden, welche von den Gemeinden konkretisiert werden sollten.[10] Diese Gemeinden waren aber in Realität fast vollständig in ihrer Planungshoheit eingeschränkt. Durch die Schwäche der Administration und dem Druck durch Immobilienentwickler war der Plan nicht fähig die Bevölkerungsexplosion zu ordnen. Die Einwohnerzahl in der Kernstadt blieb aufgrund der Tendenz Arbeitsplätze und Dienstleistungen dort zu konzentrieren hinter den Erwartungen zurück, die Wohnnutzungen verlagerten sich an den Stadtrand. Den Interessen der Immobilienentwickler wurden dem Franco-Regime Rückhalt gewährt und sie konnten durch Massenbauweise ohne Auflagen sichere Gewinne abschöpfen. Sie befriedigten zwar die Wohnungsnachfrage, doch das Ergebnis waren Wohnungen von äußerst niedriger Qualität, da bei Planung und Ausführung die Kontrolle durch die Politik fehlte und die Immobilienentwickler technisch wenig entwickelt waren und hohe Gewinnspannen verlangten. (vgl. Heitkamp 1997) Die Folgen waren die Entstehung von Schlafstädten mit mangelnder technischer und sozialer Infrastruktur. Auf diese Weise verkam der *Plan General*

[8] Die Verknüpfung der COPLACO mit den Kompetenzen der Raumplanung war nach Wiederherstellung der Demokratie durch die neugeschaffene Verfassung nicht mehr möglich. Die Rechtsprechung lässt keinen Zweifel daran, dass die lokale Raumplanung in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinden fällt. (vgl. Miguel González 2008: 356)

[9] Auch die Kriterien zu Auswahl der Umlandgemeinden wurden nicht aufgeführt; die Gemeinden des zweiten Erweiterungsrings wie Fuenlabrada, Móstoles oder Pinto zählten nicht dazu, was eine besonders „wilde" und unkontrollierte Stadtentwicklung zur Folge hatte.

[10] Keine der 22 Gemeinden besaß zu dieser Zeit einen eigenen *Plan General*.

de Ordenación del Área Metropolitana „zu einem Strategiebrett der Immobilieninteressen" (Ezquiaga 1989 nach Heitkamp 1997: 93)

DIE RAUMPLANUNG IN DER DEMOKRATIE

Das gesamte politisch–administrative System Spaniens war nach dem Ende der Franco-Diktatur im Jahr 1975 einem tiefen Wandel unterworfen – gerade auch im Bereich der Raumordnungs- und der Wohnungspolitik, wenn auch in etwas geringerem Ausmaß.

Mit der Wiederherstellung der Demokratie mussten die Planungsinstrumente an die neue Realität angepasst werden. Die Spanische Verfassung 1978 änderte die territoriale Ordnung und wertete die Bedeutung und den Einfluss der Autonomen Region auf. Dieser Dezentralisationsprozess, der in ähnlicher Weise auch in anderen europäischen Ländern stattfand, endete mit der Gründung der 17 Autonomen Regionen (*Comunidades Autónomas / CCAA*) im Jahr 1983, die weitreichende legislative Befugnisse in den Bereichen Wohnungspolitik, Raumplanung, Landwirtschaft, Verkehrswesen, Gesundheitswesen, Bildung, Sozialwesen und Kultur erlangten. Damit sollten dem regionalen Raum in stärkeres Gewicht verliehen werden, da den Gemeinden nun für Planungsaufgaben ein neuer „zugänglicher" Ansprechpartner gegenüber stand. (vgl. Heitkamp 1997: 63)

Die COPLACO hatte in 20 Jahren seit ihrer Gründung kaum dazu beitragen können, die regionale Entwicklung zu steuern, obwohl sie genau dazu in Leben gerufen wurde. Heitkamp (1997: 63) gibt zu bedenken, dass sie von den Gemeinden als verlängerter Arm des Zentralstaates begriffen wurden, in der sie nur symbolisch repräsentiert waren, wodurch sich die Situation noch zusätzlich verschärfte.

Mit der Konstitution der ersten demokratisch gewählten Gemeinderäte nach den Gemeindewahlen 1979, aus den Linkskoalitionen aus Kommunisten und Sozialisten als Sieger hervorgingen, forderten diese ihr Recht auf die Verfassung ihrer eigenen Stadtentwicklungspläne ein und schlossen sich zum *Consejo de Municipios Metropolitanos* zusammen. Es sollte gezeigt werden, dass die „bottom-up"-Planung funktioniert und interkommunale Vereinbarungen und Koordination der respektive Gemeindepläne die „top-down"-Planung, symbolisiert durch die COPLACO, ersetzen können. Die Rolle der COPLACO reduzierte sich mit der Formierung dieses Rats auf die Genehmigung der Gemeindepläne in seiner Funktion als *Comisión Porvincial de Urbanismo*.(vgl. Heitkamp 1997, Valenzuela Rubio 2010)

Außerdem wurde mit der Erarbeitung von Richtlinien für die Raumplanung für die Revision des Raumordnungsplanes für die Metropolregion Madrid (*Directrices de Planeamiento Territorial Urbanistico para la Revision del Plan General del Area Metropolitana de Madrid*) begonnen, in denen argumentiert wurde, dass die Gemeinden von Madrid einen Prozess der Harmonisierung der Raumentwicklung durch interkommunale Kooperation beginnen sollten. Es war eine neuartige Figur, die nicht in der Planungsrecht vertreten war, verfasst von Technikern des „Bezirksrats" (*Diputación Provincial*) und den Linksparteien, und sollte

zur Grundlage für die Ausarbeitung der kommunalen Pläne werden. Die Richtlinien wurden 1981 von der bereits „im Sterben liegenden" COPLACO genehmigt, waren aber kein Ersatz für einen Regionalplan. Auf dieser Planungsebene herrschte ein völliges Vakuum bis zum Aufkommen des PRET Mitte der Neunziger. Außerdem war jede der Gemeinden, die Teile der *Área Metropolitana* waren, waren frei 23 einzelne *Planes Generales* auszuarbeiten, was die Richtlinien de facto unwirksam machte. (vgl. Terán 1999: 334)

Am 1. März 1983 wurde die *Comunidad Autónoma de Madrid* gegründet und die COPLACO wurde aufgelöst. In der Raumplanung ergibt sich fortan ein Zusammenspiel der drei Verwaltungen mit Kompetenzen in diesem Bereich: dem Nationalstaat, der Region Madrid und den 179 Gemeinden, unter ihnen der „Wasserkopf" Madrid. Die Maßnahmen der drei Gebietskörperschaften sind durch einen Mangel an Koordination erheblich gestört. Dieser wurde am größten, wenn die sozialistische PSOE und die konservative *Partido Popular* (PP) in den Gemeinden, der Region und dem Land an der Macht waren. Aber auch innerhalb der Parteien kam es zu Spannungen, besonders zwischen der Stadt und der Region Madrid, die beide seit 1991 bzw. 1995 von der PP regiert wurden. (vgl. Valenzuela Rubio 2010)

Bereits ein Jahr nach ihrer Gründung schuf sie mit dem *Ley 10/1984, de Ordenación de Territorio* einen rechtlichen Rahmen für die Planung ihres Territoriums, scheiterte aber in weiterer Folge daran, Ordnungsinstrumente auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu etablieren: Keines der drei Instrumente des Gesetzes wurden letztendlich angewandt.[11] Das einzige von ihnen, das ausgearbeitet wurde, die *Directrices de Ordenación Territorial*, schafften nicht den Schritt über die langwierige und von Polemiken geprägte Formulierungsphase hinaus wurde und nie ratifiziert. (vgl. Valenzuela Rubio 2010: 107 nach Valenzuela Rubio 1991: 45) Aufgrund der Schwierigkeiten, einen integrierten Regionalplan zu erstellen, ging die Politik zur strategischen Planung als ein einfacheres und agileres Instrument in der Verfassung und Umsetzung über. (vgl. Valenzuela Rubio 2010: 108)

Die sozialistische Regierung der PSOE begann mit der Ausarbeitung des PRET (*Plan Regional de Estrategia Territorial*), einem Strategieplan für die gesamte Region, der die strategischen Ziele und die Organisation der Region vorgeben und als Referenz für alle anderen raumwirksamen Pläne die Planung der Gemeinden koordinieren sollte. Die konservative Regierung der *Partido Popular*, die als Sieger aus den Regionalwahlen 1995 hervorging, schritt mit der Verfassung des PRET voran, führte aber substantiellen Änderungen ein. Der vielleicht auffälligste und kontroverseste Inhalt der Bases del PRET während der Phase der PP-Regierung war die Nutzung eines netzartigen Entwicklungsmodelles, das als am besten geeignet für die die Durchführung der Analyse und der Projektausführungen betrachtet wurde. (vgl. Valenzuela Rubio 2010: 108f.) Tatsächlich war der PRET jedoch mehr eine Sammlung von konkreten Projekten ohne strategische Planungsansätze. (vgl. Valenzuela Rubio 2010: 113) Die größte Herausforderung die Konsolidierung dieses netzartigen

[11] Madrid war damit nach Katalonien die zweite Region, die diesen Schritt setzte.

Siedlungsmodells bis zum Jahr 2016: Die Region wurde als Schachbrett gesehen, das in 5 geografische und funktionale Einheiten unterteilt wurde: das Gebirge, der Nordwesten, das Zentrum, das Hochplateau und der Südosten. Diese wurden wiederrum in 98 Entwicklungsgebiete eingeteilt, die als Einheiten ausgeglichener Entwicklung bezeichnet wurden (*Unidades de de Desarrollo Equilibrado - UDE*). Der PRET wollte eine polyzentrische Metropolregion fördern, mit einem speziellen Nachdruck auf neue Siedlungserweiterungsgebiete im 2. Erweiterungsring der Region. Dort sollte das Wachstum der Kernstadt und des 1. Erweiterungsrings rund um die Stadt Madrid mithilfe eines vergleichsweise günstigen Boden – und Wohnungsangebotes und neuen Industrie- und Gewerbeflächen sowie einer hochrangigen Verkehrsinfrastruktur, die als Schlüssel für die Attraktivierung von Investitionen in die peripheren Gebiete gesehen wurden, absorbiert werden. (vgl. Franchini und Valverde 2004, FUNDICOT 2001) Die Umsetzung beschränkte sich auf 14 UDEs im Südwesten der Region in der Phase von 1996-2000, und waren großangelegte Wohnprojekte in Navalcarnero und Ayrroyomolinos sowie einige isolierte und sektorale Projekte zur Errichtung von Gewerbe- und Freizeitparks wie der Indoor-Schihalle und dem Einkaufszentrum Xanadú und dem Vergnügungspark der Warner-Studios. (vgl. Valenzuela Rubio 2010 115f.) Der Bau neuer Verkehrsinfrastruktur entlang von Entwicklungslinien (*líneas de fuerza*) sollte das traditionelle radial-zentrische Modell, welches seit jeher das Rückgrat der Siedlungsstruktur bildete, mit einem System von netzartigen Maschen erweitern. (vgl. *Delgado Jímenez 2008)*

Während vier Legislaturperioden ist es den Regionalregierungen Madrids nicht gelungen bzw. es bestand nicht der politische Wille, den PRET, an den sich alle Gemeindeplanungen in der Region orientieren sollten, umzusetzen. Das bewirkt, dass die Regionalplanung fast ausschließlich zur Sektorialplanung verkommt, und ohne ein integratives Planwerk auskommen muss, dass die Entwicklungsplanungen der einzelnen Gemeinden und der Regionalbehörden koordiniert. (vgl. Valenzuela Rubio 2010 113f.)Obwohl nie in Kraft getreten, ist der Einfluss des PRET dennoch in den *Planes generales* der Gemeinden spürbar (siehe dazu die Fallbeispiele Arroyomolinos und Rivas-Vaciamadrid), die in ihrer Bestandsanalyse und als Rechtfertigung zur Ausweisung neuer Siedlungsgebiete mehrfach auf die Festlegungen im PRET verweisen. Das endgültige Scheitern des PRET war und ist demnach besonders schädlich für die Gemeindeplanung, der klare Kriterien, Richtlinien und Beschränkungen entzogen wurde, die als Grundlage und gemeinsame Basis für die Flächenwidmungs- und Entwicklungsplanung dienen sollten. Der Ermessensspielraum, den die Gemeinden genossen und genießen, schlug sich besonders tragend durch, als es galt, Prognosen und Grenzen für ihr eigenes demografisches Wachstum zu entwickeln. Sie lieferten sich während der Jahre des Immobilienbooms auf Gedeih und Verderb der Gier von Konsortien, Immobilienentwicklern und Grundeigentümern aus.

> „Madrid can be considered a clear example of the dificulties found to make possible both the town and country planning and the integrated management of the modern metropolis. The core matter is that neither the municipalities nor the regional bodies

> engaged are able to arrange by themselves the accurate legal and institutional framework capable to deal with such as complex and problematic urban reality. Along the last fifty years, the entities responsible for the Madrid's town and country planning have not arrived to find the procedure fit to manage a so peculiar urban and territorial structure." (vgl. Valenzuela Rubio 2010 95)

Javier López, Generalsekretär der Gewerkschaft *Comisiones Obreras en Madrid* fasst die Situation in einem Interview mit der Zeitung *Diario Crítico de México* wie folgt zusammen: „Die Gemeinde organisieren ihre Stadtentwicklung autonom", aufgrund des Fehlens „eines strategischen Plans auf regionaler Ebene der zuweist, wo neue Wohnungen, Einkaufszentren, Krankenhäuser, Kultur- und Freizeiteinrichtungen und Industriezentren angesiedelt werden sollen". Er weist -richtigerweise darauf hin, dass ein solcher von dem damaligen Präsidenten der Region, Alberto Ruiz-Gallardón, eingeleitet, aber von den „spekulativen Interessen, die davon benachteiligt wurden, lahm gelegt wurde". (o.V. 2007) In dieselbe Kerbe schlagen die Aussagen von Alberto Leboreiro, amtierender Subdirektor für Regionalplanung der Autonomen Region Madrid. Solange der politische Wille der Regionalregierung nicht existiere, werde es seiner Ansicht nach nicht zu einem neuen Versuch zur Ausarbeitung eines Regionalplans kommen. („Der beste Plan für die aktuelle Regionalregierung ist der Plan, der nicht existiert.") Die Strategie konzentriert sich derzeit auf punktuelle Interventionen mit dem Ziel des Ausgleiches sozialer Ungleichheiten in der Region.

1.3.2 Die Bodengesetzgebung

Die Raumordnungsgesetze, die in den letzten Jahrzehnte auf nationaler und regionaler Ebene verabschiedet wurden, waren davon gekennzeichnet, dass sie sich an die Interessen der Immobilienentwickler anpassten, und die Flexibilität des politisch-administrativen Systems unter Vernachlässigung aller weiteren politischen Ziele propagierten. (vgl. Heitkamp 2011)

Die nationalen Bodengesetze teilten das Territorium traditionell (seit dem *Ley de Suelo* 1956) in 3 Kategorien ein: Bauland (*suelo urbano*), künftiges Bauland (*suelo urbanizable*) und diverse Kategorien von Nicht-Bauland (*suelo no urbanizable*). Ein radikaler Umschwung in der Bodengesetzgebung kam auf nationaler Ebene mit dem *Ley del Suelo* 1998. Das Bauland (*Suelo Urbano*) waren fortan Flächen, die bereits allen nötigen Bedingungen erfüllten bebaut zu werden (Zugang zu Wasser, Strom, Ver- und Entsorgungssystemen, Erschließung des Grundstückes, etc.), das Nicht-Bauland (*Suelo No Urbanizable*) waren Flächen, die ausdrücklich durch Sektoralplanungen von Bautätigkeiten geschützt waren. Der Rest war künftiges Bauland (*Suelo Urbanizable*) war der Rest. Die PP-Regierung wollte mit der Liberalisierung des Bodenmarktes eine Senkung der Boden und Wohnungspreise erreichen, was jedoch nicht geschah. Die Wohnungspreise stiegen nicht aufgrund des mangelnden Bodenangebots, sondern weil sie als Investitionsgut betrachtet wurden, deren Preis in Zukunft nur weiter steigen wird. Die Situation verschärfte sich noch mit dem königliche Dekret *4/2000* über „dringliche Maßnahmen zu Liberalisierung des Immobiliensektors und

des Verkehrswesen", das die Möglichkeit strich, Boden also nicht bebaubar zu klassifizieren, die als ungeeignet für die Ziele der Siedlungsentwicklung eingestuft werden. Ab diesem Moment konnte eine Gemeinde, die auf eine bestandsorientierte Stadtentwicklung setzte, dies nicht mehr tun, da der *Plan General* von jedem Grundstücksbesitzer angefochten werden konnte. Das Dekret war somit zu einer Bankrotterklärung der aktiven Raumplanungspolitik. (vgl. Ministerio de Vivienda 2010)

Das *Ley del Suelo* 2001 setzte das Gesetz auf regionaler Ebene um. Es ist ein komplexer und umfassender Gesetzestext, der von der alles von der Definition des Konzeptes bis hin zu den Instrumenten zur Umsetzung der Entwicklungsziele beinhaltet**.** Die wesentlichste und umstrittenste Neuerung im Vergleich zu den vorangegangenen Bodengesetzen findet sich im Artikel 13, der die 3 eben erwähnten Nutzungskategorien des Bodens dem nationalen *Ley de Suelo* 1998 folgend in *suelo urbano* (Bauland), *suelo urbanizable* (künftiges Bauland) y *suelo no urbanizable (SNU) de protección* (geschütztes Nicht-Bauland) einteilt.

Die bis dahin bestehende Unterscheidung zwischen *SNU protegido* (geschütztes Nicht-Bauland) und *SNU común* (allgemeines Nicht-Bauland) wurde damit aufgehoben, was dazu führte, dass alle Flächen nicht explizit durch die Regionalplanung oder die sektorielle Gesetzgebungen geschützt sind, baulich gemacht werden können. Der Spielraum für die Definition von schützenswerten Flächen, sofern keine sektorielle Vorgaben bestehen, ist für die lokale Planungsbehörden dementsprechend groß. (vgl. Sánchez Morón 2002: 45).Die Flächen des ehemaligen *SNU común* gehen bei der Anpassung der Planungsinstrumente in die Kategorie des nicht sektorisierten künftigen Bauland *(suelo urbaniza le no sectorizad*) über und können mittels eines Sektorisierungsplanes (*plan de sectorización*), der auch von privaten Akteuren formuliert werden kann, bebaubar gemacht werden.[12] Es bestätigte sich die Gefahr, dass isolierte Gebiete betroffen werden sein könnten, deren Entwicklung aufgrund ihrer Lage zu bestehenden Stadt- und Stadterweiterungsgebieten nicht vorhersehen war, und deren Sinnhaftigkeit aus raumplanerischer Sicht zweifelhaft war. (Salado García (2010)

> „Das Madrider Ley del Suelo ist ein wichtiger Schritt um die Umwidmung in Suelo Urbanizbable no sectorizado (Anm. nicht sektoriertes zukünftiges Bauland) eines signifikanten Teils des Bodens, der heute no urbanizable (Anm. Nicht-Bauland) ist, zu erreichen." Sánchez Morón, 2002: 46).

Das Bodengesetz wurde seit seinem Inkrafttreten mehrfach renoviert. Die letzte von insgesamt 11 Änderungen des Bodengesetzes von 2001 erfolgte am 27.12.2011. Neu geregelt wurden die Paragraphen, in denen die Abtretungen von Boden für öffentliche Nutzungen erwähnt werden. Die Regierung von der Präsidentin der Region Madrid, Esperanza Aguirre, reduzierte den Mindestprozentsatz der Sozialwohnungen in neuen Siedlungsgebieten (*suelo*

[12] Die betroffenen Bodeneigentümer können einen Sektorisierungsplan erstellen oder seine Erstellung fordern. Dieser muss zwar nicht genehmigt werden, bei einer Ablehnung haben sie jedoch das Recht darauf, die Gründe für die negative Entscheidung zu erfahren.

urbanizable sectorizado und *no sectorizado*) von 45% auf 30%[13] und die Abtretungen, an die Gemeinden für Grünzonen, soziale und technische Infrastruktur gehen von 70% von 20% der bebauten Fläche zurück.[14] Handelt es sich um Industrieflächen, muss überhaupt kein Grund mehr abgetreten werden. Mit der neuen Gesetzesänderung wird außerdem davon abgesehen, dass bei Privatwohnungen mit Garten 50% der abgetretenen Flächen für die Schaffung von begrünten öffentlichen Freiflächen verwendet werden müssen. Begründet wird der Schritt, mit dem Ziel, „ein Immobilienprodukt von höherer Qualität zu erreichen, das gleichzeitig die realen Bedürfnisse der Gemeinden berücksichtigt". Eine zweifelhafte Argumentationsweise, die die regierungskritische Organisation Ecologistas en Acción dazu bewog die Änderung als eine Verantwortungslosigkeit zu bezeichnen, die den Boden, dessen Eigentümer die Gemeinde ist, in beträchtlicher Form und reduzieren wird und ein bloßes Instrument zur Geldbeschaffung zu Gunsten der Immobilienentwickler dient. (vgl. Ecologistas en Acción (2011) Bereits 2010 wurde das Gesetz abgeändert, sodass es den Gemeinden erlaubt wurde, den Boden, den sie bei den Abtretungen erhalten, unter bestimmten Bedingungen weiterzuverkaufen. (vgl. Sérvulo González 2011)

Ein Umdenken auf nationaler Ebene setzte erste einige Jahre später unter der Regierung der sozialistischen PSOE ein, als sich das Ende des Immobilienbooms und dessen negativen Konsequenzen abzeichnete. (siehe Kapitel 2.3.4) Das neue Bodengesetz (*Ley de Suelo 2/2008*), das seit 2007 in Kraft ist und 2008 reformiert wurde, führte ein substantiellen Wechsel in der Raumplanungspolitik ein, da es im Gegensatz zum Bodengesetz 2001 nicht mehr auf die Erweiterung des bebaubaren Landes auf alle Kosten ausgerichtet ist, sondern eine rationale Nutzung der natürlichen Ressourcen als Ziel hat. Das Gesetz fordert eine Rationalisierung der Stadtentwicklung: Die Planung müsse den Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung gerecht werden, und auf eine Erneuerung der bestehenden Stadt setzen. Der Boden sei nicht nur eine wirtschaftliche Ressource, sondern auch eine „natürliche Ressource, die knapp und nicht erweiterbar ist". Während noch Mitte der 90er-Jahre das Ziel der Wohnungspolitik die größere Flexibilität und die Liberalisierung des Bodenmarktes war, scheint 2007 vordergründig zu sein, in die Siedlungserweiterung einzugreifen und die Kontrolle über den Flächenverbrauchs wieder zur erlangen. (vgl. Rodríguez López 2007: 481f.) Das neue Gesetz macht es zur Pflicht, dass mindestens 30% der geplanten Wohnnutzfläche für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden. Außerdem müssen bei Bauführungen zwischen 5 und 15 % (in Ausnahmefällen 20 %) des Baulandes an die Gemeinden abgetreten werden müssen, das in den kommunale Bodenbestand eingegliedert

[13] Dieser Wert entspricht dem Mindestprozentsatz gemäß dem nationalen *Ley del Suelo* 2/2008.

[14] In der ursprünglichen Fassung des Gesetzes (*Ley de Suelo 2001* Art. 36 Abs.5, Stand 2001) war noch bestimmt, dass in Bauerweiterungsland und noch nicht aufgeschlossenen Bauland von der bebauten Fläche zumindest 20% für Grün- und Freiflächen, 30% für soziale Infrastruktur und 20% für technische Infrastruktur an die Gemeinde abgetreten werden müssen. In der derzeit gültigen Fassung (Stand 28.12.2011) muss insgesamt nur mehr 20% der bebauten Fläche für die sogenannten *Redes generales* (kommunale Infrastruktur) abgetreten werden. Der Anteil für die lokalen Infrastrukturen, die nur die Zone der Bauführung betreffen, bleibt weiterhin bei 30%.

wird. Werden diese Flächen veräußert, müssen die Erlöse für die Erhaltung, Verwaltung und Erweiterung des kommunalen Bodenbestandes eingesetzt werden. Der Entwickler muss ebenfalls für die Anschlusskosten an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bezahlen, einschließlich der ÖPNV-Infrastruktur. (vgl. Rodríguez López 2007: 484) Außerdem wurde die Widmungsart künftigen Baulands (*Suelo urbanizable*) gestrichen, von nun an gibt es nur noch 2 Widmungsarten: Bauland (*Suelo Urbano*) und Grünland (*Suelo Rústico*).

Die Effekte des Bodengesetzes 8/2008 auf den Wohnungsmarkt werden erst in einigen Jahren sichtbar werden, vor allem weil der Erfolg von der Kooperation zwischen den Gemeinden und der Regionen abhängt, die ihre regionalen Bodengesetze an den Inhalt anpassen müssen, was in Madrid nach 5 Jahre noch immer nicht auf geschehen ist, auch wenn das *Ley del Suelo* 2001 punktuell abgeändert wurde, um es kompatibel zu machen. (vgl. Rodríguez López 2007: 491) Eine neuerliche Reform ist auf nationaler Ebene allerdings bereits im Kommen. Die PP ist in Gesprächen, das geltende Bodengesetz aus dem Jahr 2008 zu reformieren, mit dem Ziel „den Bausektor zu dynamisieren". (Antonio Basagoiti, Präsident der PP in El País, vgl. Sérvulo González 2011) Diese Änderungen folgen im weitesten Sinne der Maxime der Flexibilisierung, Liberalisierung, und Vereinfachung des Raumordnungsrechts und sind damit eine Rückkehr zur Strategie, die bereits mit dem Bodengesetz von 1998 verfolgt wurde. [15]

In der Region Madrid versuchte die wieder gewählte Regionalregierung mit dem Ley 3/2007 über „dringliche Maßnahmen zu Modernisierung der Regierung und der Administration in der Autonomen Region Madrid" (*Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración*), mehr Transparenz in den Städtebau zu bringen. („In Fragen der Raumplanungspolitik ist maximale Information und absolute Transparenz unverzichtbar.") Die vielleicht wichtigste Neuerung war die Schaffung der Gutachten zur räumlichen Verträglichkeit (*Informes de Impacto Territorial*). In ihnen werden die Auswirkungen der Planungsvorhaben auf die Gemeinde selbst und die Nachbargemeinden, auf die Ausstattung der sozialen und technischen Infrastruktur, auf die lokale, und regionale Straßennetze, und auf sonstige Angelegenheiten, die direkt oder indirekt auf die territoriale Strategie der Region beeinflussen, analysiert. Fraglich bleibt ist allerdings, wie die territoriale Strategie der Region definiert werden kann, da es eben keine Dokumente gibt, die es erlauben würden die regionalen oder subregionalen Entwicklungsstrategien festzumachen. Das Nicht-Vorhandsein von Instrumenten zur regionalen Raumentwicklung ist begleitet von dem Mangel an Institutionen, in denen die interkommunale Koordination zwischen den Gemeinden der Metropolregionen diskutiert werden könnte. Fernández Muñoz (2008: 106f.) wertet sie trotz dieses entscheidenden Mangels als klares Bekenntnis zur Notwendigkeiten

[15] "Wir werden die städtebaulichen Belastung, die im Bodengesetz vorgesehen sind reduzieren, um die Dynamisierung des Bausektors zu schaffen. [...] Das Ziel ist es, die Kosten der Baulichmachung und die Baukosten zu reduzieren." Ignacio González, Vizepräsident der Region Madrid (vgl. Sérvulo González 2011)

einer überörtlichen Kontrolle der Entwicklungsstrategien der Gemeinden unter Berücksichtigung ihrer räumlichen Wirkungen auf lokaler und regionaler Ebene.

Allerdings soll ein kürzlich veröffentlichter Gesetzesentwurf mit dem irreführenden Namen "Gesetz für nachhaltige ländliche Wohnungen (*Ley de Viviendas Rurales Sostenibles*), das von der Regionalregierung im April 2012 vorgestellt wurde, es erlauben, isolierte Wohnungen mit einem Geschoss auf Grundstücken mit eine Größe von mehr als 10 ha zu errichten, selbst wenn sie sich in Nicht-Bauland und in geschützten Gebieten befinden. Grundstückseigentümer dürften somit 1% der Grundflächen bebauen. Es könnten somit Wohnungen von 1000 m² Grundfläche in Naturschutzgebieten usw. errichtet werden. (vgl. Ecologistas en Acción 2012, o.V 2012) Das Gesetz hat zum Ziel ein Beitrag dazu zu leisten, dass das Recht auf eine „würdige und angemessene Wohnung" und das Recht auf das Leben in angemessen Umweltbedingungen zu verwirklichen. Eine neuer Entwurf milderte den ersten Entwurf zwar ab, es soll aber weiterhin erlaubt sein, Wohnungen auf allen Grundstücken zu errichten, die nicht explizit durch Sektorialplanungen geschützt sind, also auch auf Grundstücken im *Suelo Rural* (Grünland). (vgl. Comunidad de Madrid 2012, C.M.G. 2012, o.V. 2012a) Dass dieses Gesetz alle Kriterien einer "nachhaltigen Siedlungsentwicklung" verletzen würde ist offensichtlich, und unterstreicht dass man in Madrid von keinem eindeutigen Paradigmenwechsel in der Raumplanungspolitik sprechen kann.

1.4 Die Sektorialplanung als Ersatz einer gesamtheitlichen Regionalplanung

Hamedinger (2007) beobachtet, dass sich ab 1990 Strategiepläne auf der Ebene von Stadtregion in Westeuropa wieder mehr in Blickfeld der Raumplanung gerückt sind, nicht zuletzt aufgrund von gravierenden Umstrukturierungen der städtischen Wirtschaft und Prozesse der Globalisierung, der Integration neuer Staaten in die EU. Auch verstärkte Umweltprobleme, eine stärkere Ausdifferenzierung der Lebensweisen sowie die Zunahme sozialräumlicher Polarisierungen trugen für das Aufkommen einer strategieorientierten Stadtplanung bei. Dies war auch in Madrid der Fall, nur ist von einer strategieorientierten Stadt- und Regional spätestens ab dem endgültigen Scheitern des PRET nichts mehr zu spüren ist. In der Autonomen Region gibt es derzeit keine Anzeichen, dass die Regionalregierung eine aktivere Rolle in der Regionalplanung übernehmen wird, und ihre *laissez faire*-Strategie ändern oder aufweichen wird.

So wurde in der Praxis wurden die Kompetenzen des PRET teilweise von der Sektoralplanung durchgesetzt, wie u.a. durch das Wasserrecht mit dem *Ley de Aguas,* das Forstrecht mit dem *Ley de Montes Preservados*. Die Festlegung der Ministerien für Wasser, Umwelt, Forst- und Landwirtschaft müssen direkt in die Pläne der Gemeinden übernommen werden, weshalb die Abwesenheit eines Regionalplanes zumindest eingeschränkt willkürliche Festlegungen der Gemeinden verhindert hat. Desweiteren existieren detaillierte

Infrastrukturpläne sowohl für das Straßen- und Eisenbahnnetz als auch für die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. (vgl. Ruiz Sánchez 2000: 133)

Da eine formelle Regionalplanung de facto nicht vorhanden ist, nimmt die Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur umso mehr eine Hauptrolle in der räumlichen Ordnung der Region Madrid ein. Da die strategische Planung fast ausschließlich über die Verkehrsplanung läuft, bleibt von einer integrierten Planung, die auf die differenzierten Bedürfnisse in der Region Rücksicht nimmt, auf der Strecke.

> „Both decentralization and sprawl processes are directly supported in the development of transport infrastructures which help to increase accessibility in the territory, finishing with the necessity of location in a central place where everything is within reach. In this way, the different transport networks identify as one of the main elements allowing the extension and transformation of a metropolitan area, since infrastructures open new location potentials in the territory, never thought before.“ (Romero und Garmendia 2009: 2)

Naredo (2002) bezeichnet diese Entwicklung als Spiegelbild dessen, was in Spanien geschehen ist. Trotz der Besonderheiten der Raumplanung und der lokalen Ausführungen, konvergieren die Ergebnisse, mit größeren oder kleineren Unterschieden je nach Gemeinde, hin zu dem „Modell Madrid“. Diese Modell ist gekennzeichnet von einer räumlichen (und sozialen) Segregation, einer dispersen Siedlungsentwicklung mit universellen Bebauungstypologien, vorangetrieben von dem Ausbau der Verkehrsinfrastruktur und mit dem Ergebnis einer ineffizienten Nutzung von Ressourcen, Energie und Boden. Außerdem beschleunigten die Mittel des Kohäsions- und Strukturfonds der Europäischen Union, der Investitionen in die Straßen- und Schieneninfrastruktur unterstütz, die Flächenexpansion durch den Bau neuer Autobahnen und U-Bahn- und S-Bahnnetze. (vgl. EEA 2006) Laut dem Strategieplan für Infrastruktur und Verkehr 2005-2020 (*Plan Estratégico de Infraestructuras y Transporte 2005- 2020 - PEIT)*, hat Spanien ein bereits sehr ausgereiftes Netz an Transportinfrastruktur mit hoher Kapazität, besonders an Autobahnen. Im Jahr 2000 lag das Land in Autobahnkilometern (18km / 1.000km² in Relation zur Einwohnerdichte (22,9 EW(km²) europaweit am zweiten Rang. (vgl. Símon Rojo 2011)

Schon seit 1985 war der Ausbau der hochrangigen Verkehrsinfrastruktur ein Kernpunkt aller Regierungen Spanien, um die Wirtschaftintegration Spaniens zu fördern und das traditionelle Infrastrukturdefizit wettzumachen. Besonders intensiv war der Ausbau in der Region Madrid. Das Autobahnnetz umfasste 1991 noch 405 km, 1996 waren es 525 km und im Jahr 2005 schon 1000 km, eine Steigerung von 135% in nur 14 Jahren. Davon waren 184 km Autobahnen mit Mautpflicht, 597 km Autobahnen ohne Mautpflicht, und 219 km Schnellstraßen. (vgl. López de Lucio 2007: 160)

Abbildung 4: Die Verkehrsinfrastruktur Anfang der 70er und heute

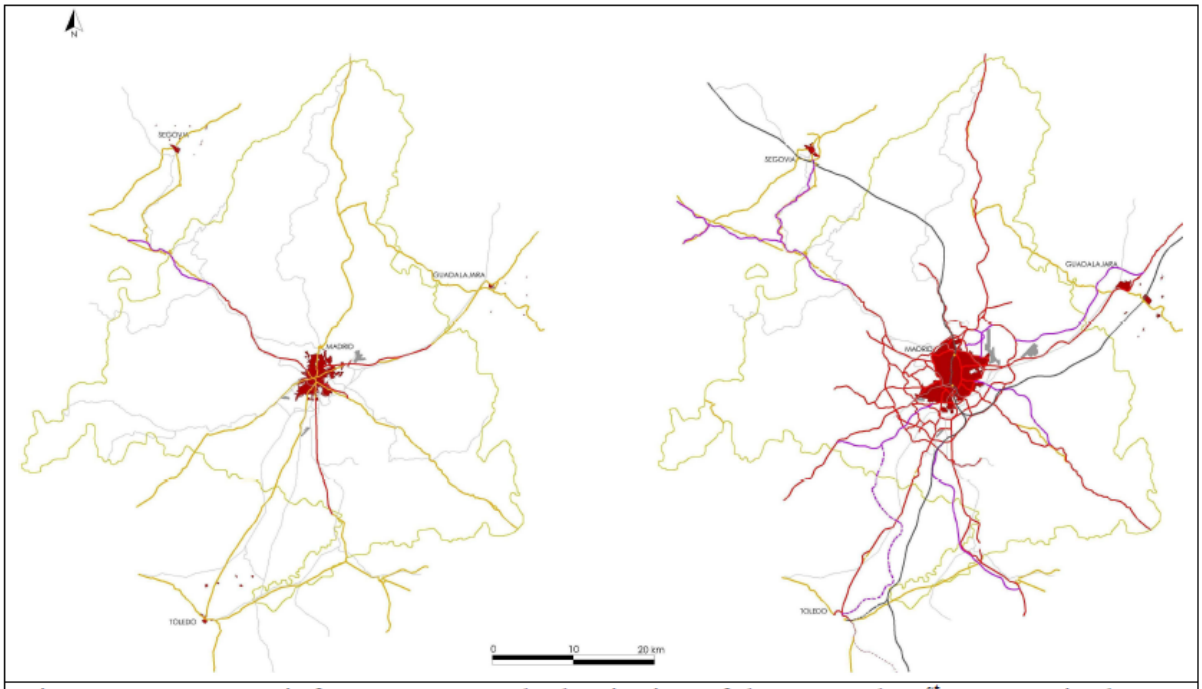


Figure 5: Transport infrastructures at the beginning of the 70' and 21st Century in the Autonomous Region of Madrid and along corridors towards Toledo, Segovia and Guadalajara. Source: Cartography 1:50.000 and self elaborate

Quelle: Romero und Garmendia 2009: 12

Um das Jahr 1975 zeigte das Autobahnnetz noch eine klare radiozentrische Struktur, ergänzt durch die erste von mehreren Ringautobahnen (M-30). Im Jahr 1992 ist bereits der zweite Autobahnring (M-40) fertiggestellt, und es wurde die erste Hochgeschwindigkeits-eisenbahnstrecke Madrid-Sevilla eröffnet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt hat Madrid zwei Ringautobahnen (M-45 und M-50), und das Netzwurde um Radialautobahnen (R-2, R-3, R-4 und R-5) und neue Hochgeschwindigkeitseisenbahnstrecken (Madrid-Barcelona, Madrid-Toledo und Madrid-Valladolid) erweitert. (vgl. Fernández Güell 2008: 5f) Heute umfasst die Region zwei sukzessive erschlossene Autobahnringe (M30 und M40) und einen dritten Ring der nur im Nordwesten im Bereich des Nationalparks *Parque de Guadarrama* nicht geschlossen wurde.

Die unaufhaltsame wirtschaftliche Entwicklung der Metropole Madrid und die Investitionen in Infrastruktur haben die Region nachhaltig geprägt. Unter ihnen können folgende Maßnahmen hervorgehoben werden:

- Die Erweiterung des Flughafens Madrid-Barajas[16]
- Die Konstruktion neuer Radial- und Ringautobahnen in der Region und die dadurch gewonnene Mobilität

[16] Der Flughafen ist mit einer Kapazität von 70 Millionen Passagieren jährlich der zweitgrößte Flughafen Europas.

- Der Ausbau des Hochgeschwindigkeitseisenbahnnetzes, das Madrid zu einem neuralgischen Punkt für wichtigste strategischen Verbindungen innerhalb Spanien machte
- Die Modernisierung und Erweiterung des Metronetzes in und des S-Bahnnetzes (*Cercanías*)
- Schaffung von neuen großen clusterartigen Logistikzentren, besonders um den Flughafen Madrid-Barajas. (vgl. Fernández Güell 2008: 4, Leboreiro Amaro 2009: 11)

1.5 Die Genese der Region

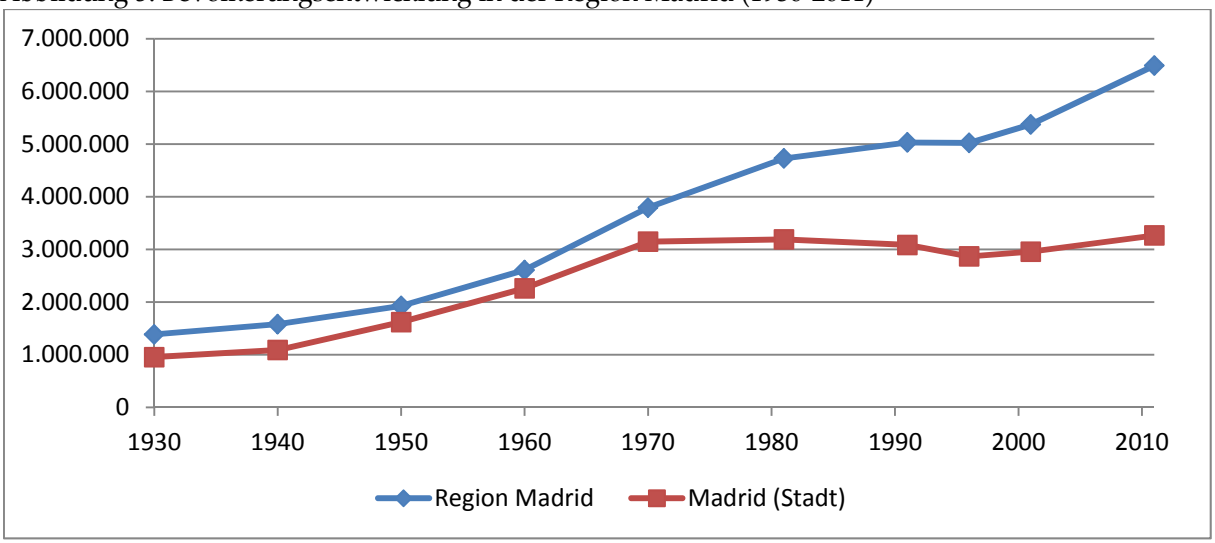
In den vorangegangen Kapiteln wurde die Entwicklung die Organisation der Raumplanung und die Entwicklung der Raumplanungsgesetzgebung und den wichtigsten Instrumente vorgestellt. Nun folgt die Beschreibung des Siedlungsmodells der Region und es wird eine genauere Analyse der „Flächenexplosion“ der Region in den letzten 20 Jahren vorgenommen.

1.5.1 Die beginnende Metropolisierung

Madrid ist wie andere Großstädte in Südeuropa ein Beispiel für die Spätindustrialisierung. (vgl. Heitkamp 1997: 57) In der Zeit nach dem Spanischen Bürgerkrieg, wurde Madrids Rolle als politische und administrative Hauptstadt des Staates von politischer Seite gestärkt. Der Versuch Madrid als politisches und administratives Zentrum zu etablieren wurde unterstützt von dem Ziel es zum wichtigsten Wirtschafts- und Industriestandort zu machen. Die Stadt stand dabei im offenen Wettbewerb mit Katalonien, und dem Baskenland, den beiden traditionell wichtigsten Industrieregionen, die die Wirtschaftsentwicklung seit dem 19.Jahrhunderts anführten. „Die Hauptstadt eines Staates ist das ist eine Symbol dessen was der Staat selbst ist“ lautet ein Zitat Francos und gemäß dieser Maxime wurde auch an der Entwicklung Madrids nach dem Ende des spanischen Bürgerkrieges vorangetrieben. Sie ist eng mit dem in der ersten Hälfte 20. Jahrhunderts einsetzendem industriellen Wachstum verknüpft. Die erste Phase der Industrialisierung hatte eine Rückwirkung auf das demografische Wachstum in den ländlich geprägten Vororten der Stadt, die von nun an als „Schlafstädte“ und Industriestandorten genutzt wurden. (vgl. Heitkamp 1997)

Die Autonome Region Madrid ist eines der Gebiete Spaniens, die das höchste Wachstum innerhalb der letzten 50 Jahre verzeichnet hat, nicht zuletzt durch die Funktion als Hauptstadt Spaniens. Massive Migrationsströme, vor allem durch eine junge Bevölkerung. aus den landwirtschaftlich geprägten Gebieten in den 50er und 60er Jahren hat eine sprunghaften Bevölkerungsanstieg zur Folge, Die Bevölkerung Madrids wuchs in diesen 20 Jahren um rund 1.800.000 Einwohner. (siehe Abbildung 5)

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in der Region Madrid (1930-2011)



Quelle: INE

Die Metropolisierung der Region erfolgte erst ein der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts. Zwischen 1948 und 1953, wurden 13 Gemeinden in das Stadtgebiet von Madrid eingemeindet, wodurch auch die Gesamteinwohnerzahl beträchtlich anstieg. Die Stärkung der Wirtschaft und der Industrie in den 60er-Jahren induzierte ein starkes Wachstum der Gemeinden im Süden der Stadt Madrid (Alorcón, Getafe, Leganés Parla) und der Städte entlang des Korridor von Henares (Alcalá de Henares, Coslada, San Fernando de Henares y Torrejón de Ardoz). Die Konzentration der Industrie war gleichzeitig begleitet von einem beispiellosen demografischen Wachstum in diesen Gebieten, die einen Großteil der Migrationsströme aus den ruralen Zonen Spaniens auffingen. Durch Schnelligkeit des Prozesses war die Bausubstanz der benötigten Neuwohnung von mangelnder Qualität und die Abhängigkeit der Gemeinden von der Stadt Madrid war hoch. [17]

Während dieser Phase, die unter dem Namen *desarrollismo* in die Geschichte einging, griff das Wachstum von Madrid auf die benachbarten Gemeinden über, die zwar über ein mangelndes Infrastrukturangebot und keine raumplanerischen Instrumente zur Steuerung der Stadtentwicklung verfügten, aber Boden worden war im Übermaß vorhanden. (Estébanez 1990: 31 nach Walliser Martínez et al. 2001: 16) Die meisten der neu zugewanderten Einwohner ließen sich an der Peripherie der Stadt Madrid sowie deren unmittelbar angrenzenden Vororten nieder. [18]

Der resultierende stark Anstieg der Boden- und Wohnungspreise, unterstützt von den Entwicklungszielen der Raumplanung und der Immobilienentwickler, die daran interessiert waren aus der Wohnnachfrage der Mittelklasse Kapital schlagen, führte zur Urbanisierung

[17] Zu dieser Zeit kam auch erstmals das Konzept der Metropolregion (*área metropolitana*) auf, das mit der Formulierung des *Plan General de Ordenación del Área Metropolitana* im Jahr 1964 auch Einzug in die Planungsrealität erhielt. Verwaltet wurde dieses Gebiet, das insgesamt 23 Gemeinden beinhaltete, von der COPLACO. (siehe Kapitel 1.3.1)

[18] Zwischen 1960 und 1970 erhöhte sich die Einwohnerzahl um 886.000.

des 1. und 2. Erweiterungsringes. Weiter entfernte Gemeinden wurden attraktiv für den Bau von Zweitwohnungen. Die noch heute bestehende funktionale und soziale Differenzierung des peripheren Raums kann schon seit diesem Zeitpunkt beobachtet werde, als die Vororte mit geringer Dichte und hohen Einkommensniveau im Norden und Westen der Region sich zu entwickeln begannen, wogegen im Süden die Schlafstädte mit einem niedrigem Einkommensniveau und Industrieaktivitäten zu finden waren. (García Palomares und Gutiérrez Puebla 2007: 52).

Die Krise Mitte der 70er-Jahre löste eine Umsiedlungsdynamik der ansässigen Industriebetreibe aus, die bisher in Industriegebieten in der Stadt oder an der näheren Peripherie untergebracht waren. Diese gaben ihre zentral gelegenen Standorte zugunsten von weiter peripher gelegenen Zonen auf, die mit einem attraktiven Angebot an Boden aufwarten konnten. Diese Tendenz, gemeinsam mit den räumlichen, wirtschaftlichen und demografischen Dezentralisierungsprozessen, war die Basis für die Entwicklung von Städten wie Fuenlabrada, Móstoles, Pinto oder Parla. Begleitet wurde das Wachstum der Städte von einer Diversifizierung der Wirtschaftstruktur mit einem Schwerpunkt im Dienstleistungssektor. Zu dieser Zeit begann das demografische Wachstum in der Region abzunehmen. Trotzdem gab es vor allem in den Gemeinden des 1. und 2. Erweiterungsringes (*corona metropolitana)* ein hohes natürliches Bevölkerungswachstum. Am dynamischsten entwickelten sich die großen Gemeinden im Süden und Osten der Stadt, mit einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum zwischen 11% und 13% zwischen 1970 und 1980.[19] (vgl. Leal und Cortés 2005, Observatorio Económico 2007)

Diese zentrifugalen Bewegungen wurden immer von zwei Arten von Zielen geleitet. Im Falle der Gemeinden im Süden und Osten, waren es Bevölkerungsgruppen, die billigen Wohnraum suchten. Im Unterschied herrschen dazu in den Gemeinden im Norden und Westen bessere Umweltbedingungen. Diese Zone war für die Bevölkerung mit etwas höherem Durchschnittsalter und überdurchschnittlichen Einkommen besonders attraktiv, die auf der Suche nach einer höheren Lebensqualität die Kernstadt verließen.

1.5.2 Der Weg zum Polyzentrismus und zur Dispersion

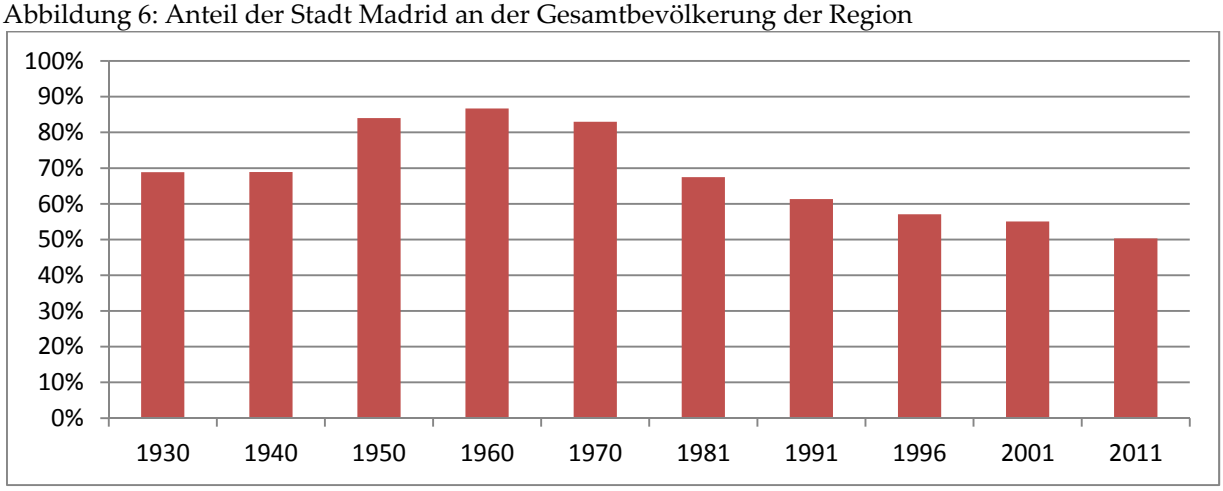
In der Vergangenheit war Madrid aber eine sehr zentralisierte und kompakte Region. Die meisten Arbeitsplätze konzentrierten sich auf die Kernstadt und der Großteil der Bevölkerung der Vororte lebte in Madrid und in größeren Vorstädten mit einer hohen Bevölkerungsdichte. Dieses Modell förderte die Mobilität entlang der in Kapitel 1.4 beschriebenen radial angelegte Ausfallsstraßen im 1. Erweiterungsring.

Die Verstädterung der Vororte hatte zu Folge, dass Madrid dabei ist, sich zu einer polyzentrischen Region zu entwickeln. (vgl. Solís Trapero 2008: 11) Die räumlichen und sozialen Veränderungen machen zunehmend mehr Ziele notwendig, die immer weiter entfernt vom Wohnstandtort liegen. Die Pendlerströme, die in traditionellen Agglomeration

[19] Unter anderem Getafe, Léganes, Alcorcón, Móstoles, Alcalá de Henares, Torrejón de Ardoz.

von eine Konzentration auf die Verbindungen zwischen dem Zentrum und der Peripherie aufweisen (Zentrum-Peripherie) werden abgelöst von Pendlerströmen zwischen den Standorten in der Region (Peripherie-Peripherie; und auch Zentrum-Peripherie) und werden von zusätzlichen Verkehrsströmen für Einkaufs- und Freizeitzwecke ergänzt. (vgl. García Palomeras und Gutiérrez Puebla 2006)

Abbildung 6: Anteil der Stadt Madrid an der Gesamtbevölkerung der Region



Quelle: INE

Der Bevölkerungsanteil der Stadt Madrid an der Gesamtbevölkerung sank zwischen 1981 bis 2001 von 67,5% auf 54,2% und der Anteil der Beschäftigten sank von 70% auf 52,6%, während gerade die Gemeinden der Metropolregion ihr Gewicht verdoppelten. (siehe Abbildung 6) In ihnen erhöhte sich der Bevölkerungsanteil von 18,5% auf 31% und der Anteil der Beschäftigten stieg von 17,3% auf 32,2%. In der restlichen Peripherie blieb der relative Anteil der Bevölkerung und Arbeitsplätzen ungefähr gleich. (vgl. Solís Trapero 2008: 11f.) Diese Gemeinden Alcobendas und San Sebastián de los Reyes im Norden; Alcalá de Henares, Coslada und Torrejón de Ardoz im Nordosten; Getafe, Alcorcón, Leganés, Móstoles und Fuenlabrada im Süden und Pozuelo de Alarcón y Las Rozas im Osten machen 21,5% des regionalen Arbeitsplatzangebotes aus. (vgl. Méndez Gutiérrez del Valle 2012: 49f. nach Gallo et al.: 2010). In anderen Städten wie Fuenlabrada oder Alcalá de Henares nahm zwar die Wohnbevölkerung zu, aber nicht die Beschäftigungszahlen. Grund hierfür war die Restrukturierung des Industriesektors in der Region. (vgl. Solís Trapero 2008: 11)

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung in den Teilräumen Region Madrid (1986-2010)

	1986	1991	1996	2001	2006	2008	2010
Region Madrid	4.780.572	4.947.555	5.022.289	5.372.433	6.008.183	6.271.638	6.458.684
Stadt Madrid	3.058.182	3.010.492	2.866.850	2.957.058	3.128.600	3.213.271	3.273.049
Metropolregion Nord	160.498	186.415	215.718	247.728	283.474	298.367	312.351
Metropolregion Ost	360.178	403.396	435.929	480.944	576.594	614.280	633.746
Metropolregion Süd	891.252	958.277	1.003.037	1.060.920	1.182.789	1.234.877	1.275.386
Metropolregion West	141.478	198.654	261.404	327.233	413.086	439.740	460.837
Rest	168.984	190.321	239.351	298.550	423.640	471.103	503.315

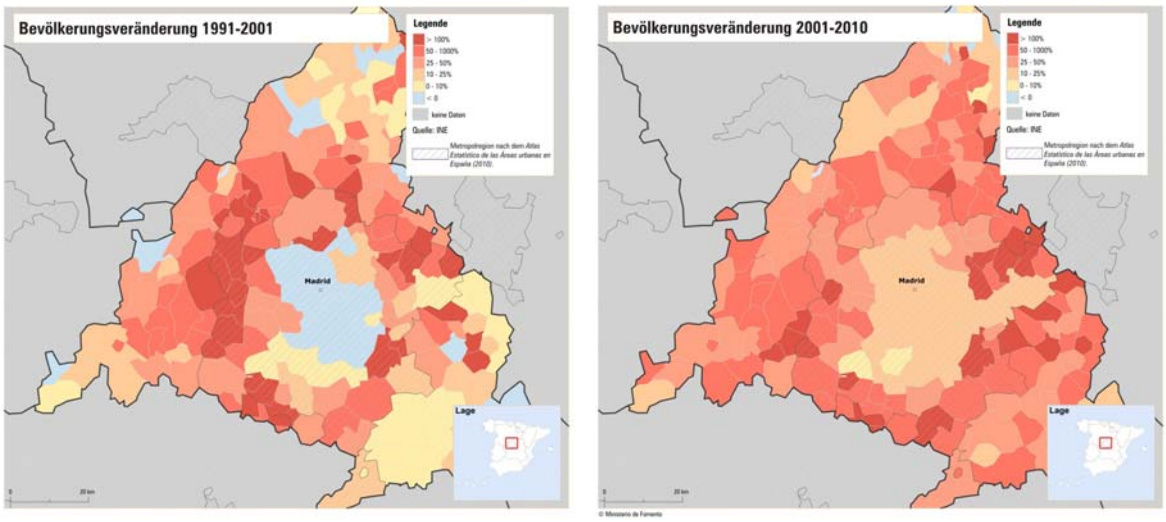
Quelle: IESTADIS

Tabelle 4: Absolute und relative Veränderung der Bevölkerung in den Teilräumen der Region Madrid (1986-2010)

	1986-1991		1991-1996		1996-2001		2001-2006		2006-2010	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
Region Madrid	166.983	3,5%	74.734	1,5%	350.144	7,0%	635.750	11,8%	450.501	7,5%
Stadt Madrid	-47.690	-1,6%	-143.642	-4,8%	90.208	3,1%	171.542	5,8%	144.449	4,6%
Metropolregion Nord	25.917	16,1%	29.303	15,7%	32.010	14,8%	35.746	14,4%	28.877	10,0%
Metropolregion Ost	43.218	12,0%	32.533	8,1%	45.015	10,3%	95.650	19,9%	57.152	9,9%
Metropolregion Süd	67.025	7,5%	44.760	4,7%	57.883	5,8%	121.869	11,5%	92.597	7,8%
Metropolregion West	57.176	40,4%	62.750	31,6%	65.829	25,2%	85.853	26,2%	47.751	11,6%
Rest	21.337	12,6%	49.030	25,8%	59.199	24,7%	125.090	41,9%	79.675	18,8%

Quelle: IESTADIS

Abbildung 7: Bevölkerungsveränderung in der Region Madrid zwischen (1981 und 2001)



Quelle: eigene Darstellung nach INE

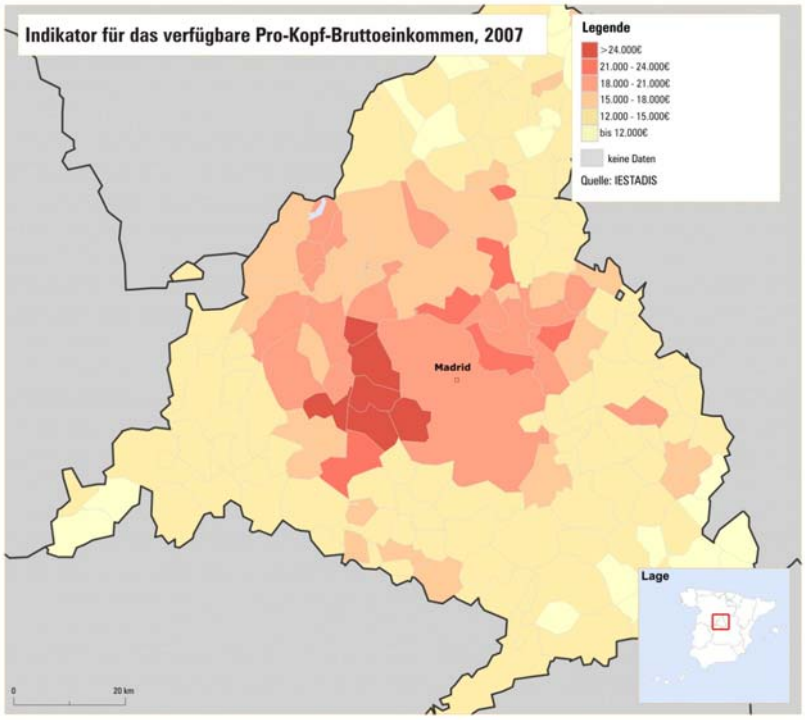
Seit Ende der 80er-Jahre findet ein Prozess der Verlagerung des wirtschaftlichen Wachstums von der Kernstadt und dem 1. Erweiterungsring in den periurbanen Raum statt. Die Region

wird zunehmend heterogen in ihrer Bevölkerungsstruktur und ihren wirtschaftlichen Nutzungsformen. (vgl. Wehrhahn 2000: 221) Die kompakten Entwicklungen rücken in den Hintergrund, was eine Dispersion des Siedlungsraums stetig und scheinbar unaufhaltsam vorantreibt. (Leal und Cortés 2005, García Palomares und Gutiérrez Puebla 2007: 64 f., auch Acierno 2008: 12f.) Die neuen Siedlungsgebiete in den letzten 20 Jahren sind von der Fragmentierung, der Dispersion, niedrigen Baudichten und einem hohen Flächenverbrauch geprägt. (vgl. García Palomares und Gutiérrez Puebla 2007: S46) Heute sind die Wohnstandorte der Bevölkerung immer weiter von der Kernstadt und den suburbanen Arbeitsmarktzentren entfernt und weisen eine sehr geringe Einwohnerdichte auf. (vgl. García Palomares 2010: 212) Auch die Wohn- und Arbeitsstandorte sind räumlich immer weiter voneinander entfernt, und das ÖV-Angebot kann zwangsläufig nicht mit dem motorisierten Individualverkehr konkurrieren. (vgl. García Palomares 2010: 212f.) Die Expansion Madrid folgte demnach einem dispersen, auf geringe Dichten ausgelegten Siedlungsmodell, was zu einer erhöhten Nutzung des motorisierten Individualverkehrs bei der Arbeitsmobilität führte.

Das Einfamilienhaus mit privatem Garten, das in Form von Chalets Reihenhäusern erfolgreich an die finanziellen Möglichkeiten der Mittelklasse angepasst wurde, wurde zum Idealbild einer Wohnung. Besonders im Nordwesten entlang der Autobahn A-6 (Pozuelo de Alarcón, Majadahonda, Las Rozas, Torrelodones) dominierte diese und später wurde sie in den Gemeinden im Süden von Madrid (Getafe, Rivas-Vaciamadrid, Arroyomolinos, Lloranca, Arganda del Rey) imitiert. (vgl. Observatorio Metropolitano 2007) Die Reihen von Einfamilienhäusern bilden eine homogene Landschaftsstruktur, reduzierten die traditionell hohen Baudichten in der Region und fragmentieren den Raum. (vgl. García Palomares und Gutiérrez Puebla 2007: 47)

Nicht nur der an Anteil Einfamilienhäusern hat zugenommen. Heute scheinen die Chalets unter der höheren Mittelschicht an Popularität zugunsten der geschlossen Blockbebauung mit Swimmingpool im Innenhof und Sportangeboten zu verlieren. Diese Neubaugebiete haben in der Regel nur 3 bis 4 Geschossen und die Baudichte der Wohnblocks beträgt aufgrund der Größe der Innenhöfe nur ca. 25 WE/ha Der Bodenkonsum ist folglich ähnlich groß wie im Falle der Einfamilienhäuser und die Abhängigkeit vom PKW hoch, da die geringe Dichte und die Lagen oft ungeeignet für ein attraktives ÖPNV-Angebot sind. (vgl. Observatorio Metropolitano 2007) Dieser Prozess spiegelt sich in der Fragmentierung des Raumes mit einer starken Polarisierung sozialer Gruppen und ökonomischen Nutzungen wider. (vgl. Wehrhahn 2000: 221) Die soziale und funktionale Differenzierung in der Peripherie von Madrid, mit einem höheren Einkommensniveau und geringen Baudichten im Nordwesten und im Norden, und Schlafstädten bzw. Stadtvierteln mit hohen Baudichten, einem geringen Einkommensniveau und Industriestandorten im Süden und Südwesten verfestigte sich. (vgl. Méndez y Ondátegui, 1999 nach García Palomares und Gutiérrez Puebla 2007) (siehe Abbildung 8)

Abbildung 8: Indikator für das verfügbare Pro-Kopf-Bruttoeinkommen 2007



Quelle: IESTADIS

Außerdem wurde die Segregation der Bevölkerung Madrids nach dem sozialem Status im Zuge der Periurbanisierung in einen „reichen" Westen und Norden und einen „armen" Süden durch eine sehr viel kleinräumigere Differenzierung überlagert. Diese Fragmentierung ist sowohl auf Regionalebene festzustellen als auch innerhalb der einzelnen Gemeinden. Die mitunter extreme Abwechslung von Nutzungen entspricht dem nordamerikanischen Vorbild. Der Raum ist aufgrund der kleineren Dimensionen, etwa bei den *gated communities,* noch stärker fragmentiert als in der Vergangenheit. (vgl. Wehrhahn 2000: 234)

1.6 Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung seit 1990

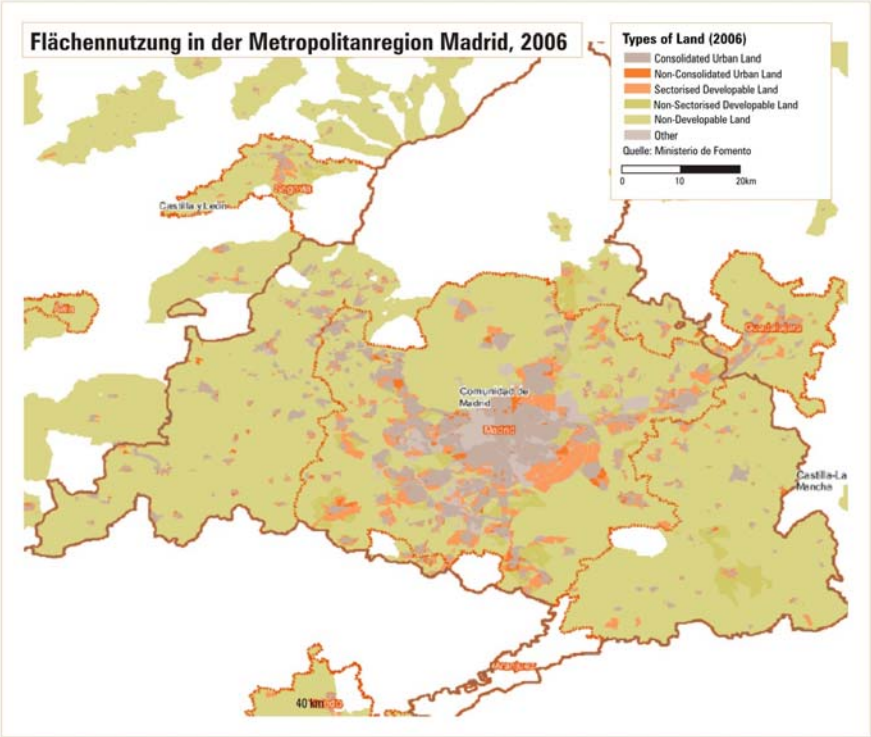
Metropolregionen sind sehr dynamische Regionen in ständigen Restrukturierungsprozessen. Es fließen zwei räumliche Entwicklungslogiken zusammen: die der Konzentration (auf nationaler und globaler Ebene) und die der Dispersion (auf regionaler Ebene). Die Globalisierung und die neuen Technologien verstärken einerseits die Bedeutung der großen Metropolregionen, die gleichzeitig in Konkurrenz zueinanderstehen. Andererseits begünstigten sie den sozialen und kulturellen Wandel, die erhöhte Mobilität durch verbesserte Verkehrsinfrastruktur und die Flächenexpansion innerhalb der Metropolregionen. García Palomares und Gutiérrez Puebla 2007: 46f.)

Das zwanzigste Jahrhundert war bis in die 1970er durch die Konsolidierung des Massenkonsums -dem Fordismus -, der auf der Basis von standardisierten Produkten wie Haushaltsgeräte oder Autos organisiert war, geprägt. Danach haben die Fragmentierung der

Produktion und die zunehmende Spezialisierung von Konsumgütern einen Prozess der wirtschaftlichen und räumlichen Dezentralisierung erzeugt, dass die räumliche Verteilung der Wirtschaftsaktivitäten der Wohnungen und somit auch das Leben in der Stadt beeinflusste. (vgl. Fernández Muñoz 2008)

Die Struktur weicht stark von der modernen und fordistischen Stadt ab: Das Bild der Region Madrid ist geprägt von großen Büroflächen und Einkaufszentren, von neuen Produktionsstandorten und Logistikzentren, von Siedlungsgebieten, die während den Immobilienbooms aus den Boden schossen, von Universitätszentren, Freizeit- und Vergnügungsparks. Die Dynamiken überschreiten dabei die administrativen Grenzen der Region Madrid hin zur Nachbarregion Kastilien-La Mancha (vgl. OSE 2006: 371) Derartige Veränderungen in der Landnutzung sind bei weitem keine Seltenheit: In ganz Europa lässt sich die Aufgabe der traditionell kompakten, vertikalen Bauweise zugunsten einer horizontalen Stadtentwicklung mit geringen Dichten und einer Flächenexpansionen (*urban sprawl*) erkennen. Die Entwicklung in Madrid folgt dem Beispiel Spaniens wo, der Bodenverbrauch von 1987 und 2008 um 29,5% anstieg, Die Flächen für Bauland erhöhten sich alleine zwischen 2000 bis 2004 um 11,5%. Hinzu kommt dass sich das Wachstum auf Siedlungen mit niedrigen Baudichten (+30% im Vergleich zu den Wachstum von 1987-2000) und in periphere Lagen (+26%) konzentrierten, während die Flächen mit kompakten Wachstum nur um 4,1% anwuchsen. (vgl. Ministerio de Fomento 2006)

Abbildung 8: Flächennutzung in der Metropolregion Madrid (2006)



Quelle: eigene Darstellung nach Ministerio de Fomento

Heute ist die Region Madrid lässt sich in 3 Siedlungsräume enteilen: den städtischen, den suburbanen und den periurbanen Raum. (vgl. López de Lucio 2003: 124). Innerhalb jedes

Teilraumes der Region wiederholt sich das gleiche Muster. Die höchsten Wachstumsraten sind in den Gemeinden der Metropolregion zu finden, in denen die Expansion später begann. (vgl. Pozo Rivera 2005)

Diese Entwicklung hat eine Vielzahl von Gründen. Jede Form von Urbanisierung zunächst immer Ausdruck zahlreicher individueller Investitionsentscheidungen (vgl. Just 2012) Das Ergebnis der Akkumulation der individuellen Entscheidungen privater und politischer Akteure ist aber nicht immer optimal und aus raumplanerischer Sicht gewünscht. Die Gründe für ein exzessives Wachstum wie im Falle Madrids sind im Allgemeinen durch 3 Typen von Marktversagen bedingt:

- Das Versagen, den sozialen Wert von natürlichen Flächen adäquat festzulegen
- Die Ausblendung der sozialen Kosten, die beim Pendeln anfallen (Staukosten, Umweltverschmutzung,…),wenn die Straßeninfrastruktur und die Wegstrecken, die zurückgelegt werden müssen, zu lang werden
- Das Versagen der Immobilienentwickler, die Erschließungskosten für öffentliche Infrastruktur zu tragen. So sind Projekte aus Sicht der Entwickler zwar billig, fördern aber ein exzessives Wachstum (vgl. Brueckner 2000: 164)

Die Art der Stadtentwicklung in Madrid betrieben wird, kann aufgrund der Größe und Lage der neuen Flächen als „pervers, unkultiviert und aggressiv“ beschrieben werden, sowohl ökologischer, sozialer, und wirtschaftlicher Sicht. (vgl. Mangada 2007: 67) Das Bevölkerungswachstum in der Region, ihre wirtschaftliche Dynamik, die steigenden Einkommen, Konsumgewohnheiten, die weit verbreitete PKW-Nutzung und die Verbesserung der öffentlichen Verkehrsmittel sind Faktoren dafür, dass der diffuse Form der Agglomeration konsolidieren. (vgl. Zárate Martín 2003: 298) Antonio Serrano, der damaliger Generalsekretär für Raumordnung des Umweltministeriums sprach in diesem Zusammenhang von Madrid als eine „Art Amöbe mit einem dispersen und unkontrolliertem Wachstum, was notwendigerweise zum Gebrauch von Autos und dem Ausbau Verkehrsinfrastrukturen, mitunter solchen die nur wenige Stunden pro Tage genutzt werden, führt“ (vgl. Méndez 2004) Roch bezeichnet die dominierende Verwertungslogik in Madrid als „Zement-Bourgeoisie“. Schon während die Sozialisten in der Region an der Macht waren wurde viel Boden umgewidmet, um ihn baufähig zu machen, aber seit 1996 verdoppelten sich die bebauten Flächen. Die Zunahme des Angebots an Boden war aber nicht von einer Reduzierung der Preise begleitet. Er betont im selben Artikel, dass sich Madrid unter dem Prinzip der Lösung des Wohnungsproblems ein nicht nachhaltiges Monster erschaffen hat, „zwischen der Global City der Macht und der antistädtischen Peripherie der Arbeiter.“ (vgl. Borja 2003)

Die extensive Bodennutzung war ein Kernfaktor für das Wirtschaftswachstum der Region Madrid, was dazu führte, dass das bebaute und bebaubare Land zwischen 1991 und 2001 um 47% anwuchs.[20] (vgl. Observatorio Metropolitano 2007: 173)

Die Flächenexpansion der Stadtregion Madrid war nicht von einem Bevölkerungswachstum in ähnlich hohem Ausmaß begleitet. Diese Disproportionalität kann nicht alleine durch soziodemografische Faktoren erklärt werden (natürliches Bevölkerungswachstum, Immigration, Änderungen in der Haushaltsgröße etc.), sondern durch die Veränderung des Siedlungsmodelles selbst. (vgl. Ministerio de Fomento 2006: *27*)

Tabelle 5: Veränderung des Anteils des Baulandes, künftigen Baulandes und Infrastruktur am Gesamtgebiet zwischen 1992 und 2003

	Relative Veränderung (in %)	Absolute Veränderung (in ha)
Region Madrid	49,3%	46.555
Stadt Madrid	39,7%	10.946
Metropolregion Nord	90,0%	5.826
Metropolregion Ost	75,0%	6.323
Metropolregion Süd	64,4%	8.500
Metropolregion West	39,0%	6.118
Sierra Nord	14,7%	442
Nordöstliche Region	121,4%	1.900
Südöstliche Region	27,1%	1.199
Südwestliche Region	124,6%	4.041
Sierra Süd	3,2%	103
Sierra Zentral	15,1%	1.158

Quelle: IESTADIS

In der Tabelle 5 wird das Wachstum des Baulandes, des künftigen Baulandes und den Flächen für Infrastruktur, also jene Flächen die bereits bebaut sind oder nach den Zielen der lokalen Raumordnung in Zukunft bebaut werden sollen, detailliert für die Teilräume der Region dargestellt. Die Wachstumsrate des Baulandes und Bauerweiterungslandes war höher als die Wachstums des Wohnungsbestandes, sowohl in Madrid als auch spanienweit. Außerdem wächst das zukünftige Bauland rascher als das Bauland selbst. Die Überdimensionierung lässt darauf schließen, dass der Boden aufgrund seines zu erwartenden Wertzuwachses geschätzt wird, da das Angebot die Nachfrage bei weitem übersteigt. (vgl. Naredo 2003) In einem Vergleich des Flächenverbrauchs für Bauland, künftiges Baulandes und Infrastruktur zwischen 1992 und 2003[21] ist zu sehen, dass diese

[20] In der Metropolregion Madrid nahm der bebaute Boden im Jahr 1957 10.000 Hektar ein, im Jahr 1999 hatte sich diese Fläche bereits verfünffacht, die Einwohnerzahlt hat sich nur im selben Zeitraum „nur" verdoppelt. (vgl. Ministerio de Fomento 2006)

[21] Flächendeckende Daten werden von der IESTADIS nur von 1992 bis 2003 zur Verfügung gestellt. Für den Zeitraum von 2004 bis 2006 gibt es zwar Daten, aufgrund der Änderungen in den Widmungskategorien des *Ley del Suelo* 2001 sind sie für den Vergleich jedoch unbrauchbar. Ab 2006 wurden keine Statistiken zum Flächenverbauch in der Region mehr veröffentlicht.

Flächen um fast 50% zugenommen haben. Zwar sind die Flächen des künftigen Baulandes noch nicht bebaut, sie spiegeln aber die Pläne der Gemeinde für die zukünftige Siedlungsentwicklung wider, weshalb eine Einbeziehung der Kategorie als sinnvoll erscheint.

Die Zone mit dem höchsten Wachstum ist die Achse zwischen der Autobahn von Burgos im Norden (A-1) und der Autobahn von Barcelona (A-2) im Westen. Außerdem sind in der südlichen Peripherie in konsolidierten Städten wie Getafe, Móstoles, Alcorcón) und weiter entfernten Städten wie Pinto, Parla oder Arroyomolinos hohe Wachstumsraten zu finden. Außerdem geht das Wachstum auch auf die Nachbarregion Kastilien-La Mancha, in Richtung Guadalajara im Westen und Toledo im Süden, über In Ausnahmefällen wuchsen Gemeinden aufgrund des Drucks des Immobilienmarktes und den Wachstumserwartungen um 400% bis 600%, im Falle von Arroyomolinos gar um ca. 900%. (vgl. Observatorio Metropolitano 2007: 241f.)

Entlang der Autobahn von Burgos zwischen Colmenar Viejo und den nordöstlichen Grenzen ist die Entwicklung besonders dynamisch. Colmenar Viejo wuchs um 108%, 985 ha), Loeches um 125 % (200 ha), Paracuellos um 247% (892 ha), El Molar um 243% (603 ha) und Valdetorres del Jarama um 260% (260 ha).

Im Korridor von Álcala del Henares wuchsen Torrejón de Ardoz (186 %, 1.981 ha) und San Fernando de Henares (190 %, 971 ha) besonders stark. An der Grenze zur Provinz Guadalajara (Kastilien-La Mancha) verdreifachte sich der Flächenverbrauch in Valdeavero (230 %, 101 ha), Meco (249 %, 311 ha) und in Camarma de Esteruelas (288 %, 382 ha)

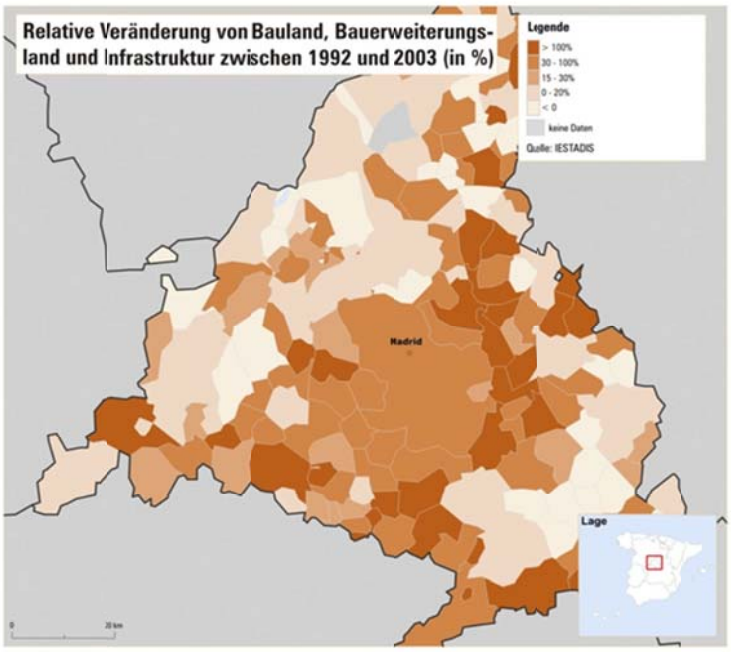
Ein anderer Wachstumspol findet sich in großen Gemeinden wie Pinto (161 %, 1.242 ha), Parla (198%, 1.008 ha), San Martín de la Vega (177%, 578 ha) und Valdemoro (121%, 792 ha), die Wachstumsrate zwischen bis zu 200% verbuchten, sowie in den Gemeinden an der Grenze zur Provinz Toledo: Torrejón de Velasco (640 %, 747 ha) und Casarrubuelos (358 %, 209 ha).

Im Westen der Stadt Madrid stechen die von Einfamilienhäusern und Chalets durchzogen Gemeinden Majadahonda (211 %, 1.266 ha) und Villanueva del Pardillo (176 %, 246 ha) hervor. Außerhalb der Metropolregion im Südwesten war das Wachstum in Villarejo de Salvanés (135%, 224 ha) und Fuentidueña del Tajo (292%, 196 ha) besonders hoch.

Andere Gemeinden erweiterten ihr Flächen stark in absoluten Zahlen, aufgrund ihrer Größe war ihr relatives Wachstum jedoch geringer. Die Liste wird logischerweise von der Stadt Madrid (10.947 ha) angeführt, aber auch die Städte des 1. Erweiterungsrings im Süden wie Leganés (1.112 ha), Alcorcón (1.104 ha), Fuenlabrada (935 ha) oder Getafe (710 ha), und die des Ostens wie Boadilla del Monte (1.637 ha), Pozuelo de Alarcón (996 ha) und Las Rozas (603 ha) expandierten flächenmäßig stark.

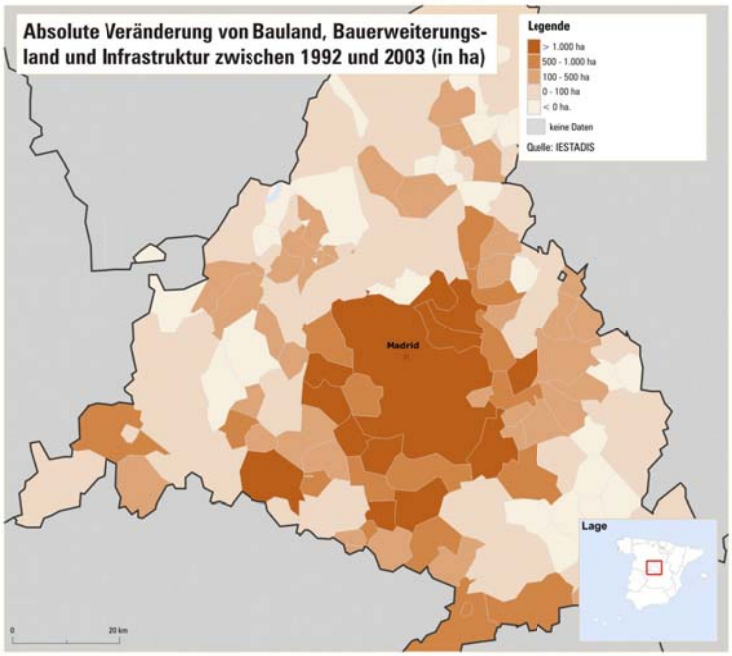
Außerdem erwähnenswert ist die Entwicklung von Alcobendas (81%, 1.620 ha) und San Sebastián de los Reyes (189 %, 2.254 ha) im Norden, Arganda del Rey (78%, 654 ha) und Rivas-Vaciamadrid (192,8%, 1.074 ha) im Südwesten sowie Aranjuez (40%, 525 ha) im äußersten Süden. (siehe Abbildung 9und Abbildung 10)

Abbildung 9: Relative Veränderung von Bauland, künftigen Bauland und Infrastruktur zwischen 1992 und 2003



Quelle: eigene Darstellung nach IESTADIS

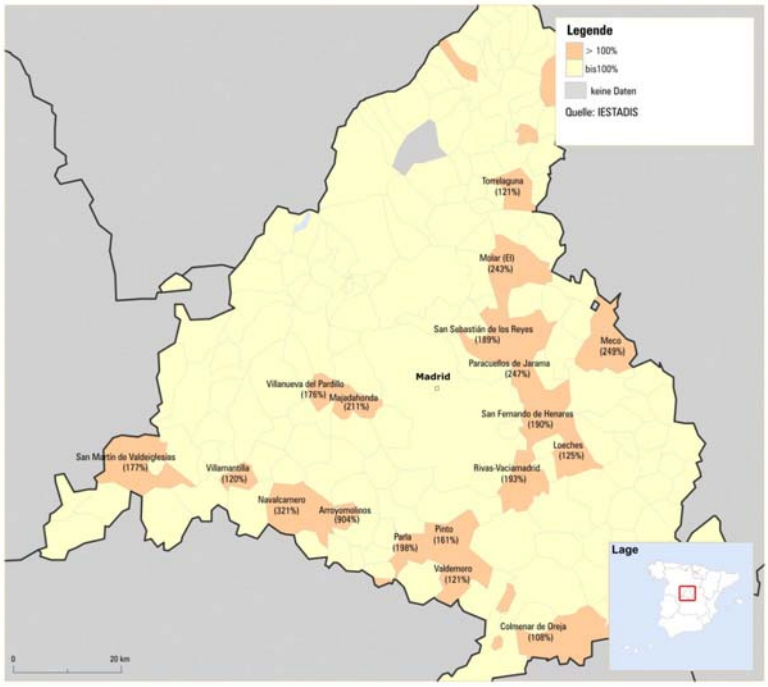
Abbildung 10: Absolute Veränderung von Bauland, künftigen Bauland und Infrastruktur zwischen 1992 und 2003



Quelle: eigene Darstellung nach IESTADIS

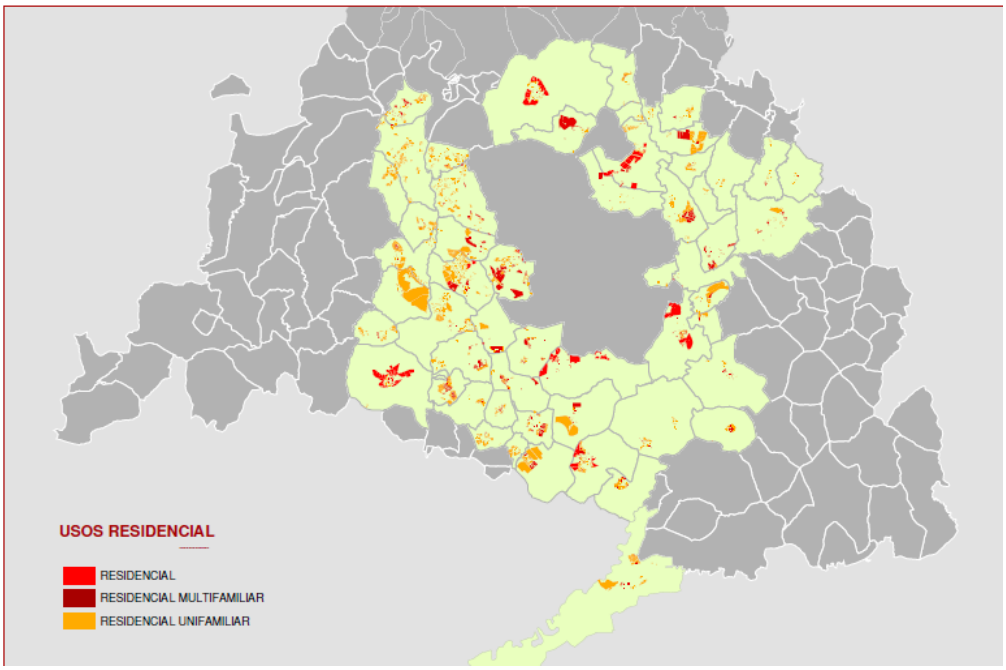
In der Abbildung 11 finden sich der auffälligsten Beispiele für Entwicklung der Bodennutzung. Es sind jene Gemeinden dargestellt, deren Bauland, künftiges Bauland und Infrastruktur sich insgesamt im Zeitraum von 1992 bis 2003 verdoppelt haben. Das sind 16% der Gemeinden in der Region. Die Entwicklungskorridore im Südwesten, im Westen entlang der Autobahn von Barcelona in Richtung Guadalajara und im Norden entlang der Autobahn von Burgos sind hier gut zu erkennen.

Abbildung 11: Gemeinden mit einer relativen Veränderung von Bauland, künftigen Bauland und Infrastruktur von über 100% (1992-2003)



Quelle: eigene Darstellung nach IESTADIS

Abbildung 12: räumliche Verteilung der zwischen 1987 und 2000 entstandenen Wohngebiete



Quelle: Urban 14 (2009)

In der Abbildung 12 sind die Standorte der Wohngebiete, die zwischen 1987 und 2000 entstanden sind, dargestellt. Grundlage sind Luftaufnahmen die von der OSE im Rahmen des großangelegten CORINE Land Rover Projekt ausgewertet wurden. Besonders auffallend ist der hohe Anteil an Siedlungen mit geringen Baudichten (Chalets, Reihen- und Einfamilienhäuser). Vertreten ist dieser Bautyp faktisch in der gesamten Metropolregion, besonders aber im Westen und Nordwesten, und in den periurbanen Gemeinden im Süden. *(vgl.* Ministerio de Fomento 2006: *27*)

Die Neigung peripherer Gemeinden, die Vorteile ihrer jeweiligen Lage auszunutzen und Wohn- und Gewerbegebiete auszuweisen, kann zunächst damit begründet werden, dass jede Gemeinde zuerst ihren eigenen Vorteil sucht. (Gespräch mit Jesús Leal, Zárate Martín 2003) Begünstigt haben die expansive Raumordnungspolitik der Gemeinden und die hohe politische Fragmentierung zusammen mit dem Mangel an zwischenstaatlicher Koordination und Kontrolle in Bezug auf die lokale Raumplanung. Außerdem scheint die Bodenordnung das korrupte Verhalten von Lokalpolitikern, und die öffentlichen die Zersiedelung zusätzlich gefördert zu haben. (vgl. Hortas Rico 2010: 8f) Die Suburbanisierung tendiert immer mehr dazu, sich am nordamerikanischen Modell anzunähern, dem *urban sprawl*.

> "Die historischen Zentren und traditionellen Vororte nicht einbezogen, ist es nicht einfach, 'die neuen Peripherien' der Großstädte, einschließlich der Südeuropa gelegenen, von jenen der USA zu unter zu unterscheiden" (Monclús 1998: 7)

Entlang der Autobahnnetze entstanden die neuen Siedlungsgebiete der Stadt differenziert nach der Kaufkraft der Einwohner, der baulichen Gestaltung und den Lebensstilen. In vielen Fällen handelt sich dabei regelrechte Inseln, die zwar über die Verkehrsinfrastruktur, die sie erschließt, gut erreichbar, aber räumlich und soziale isoliert sind (wie z.B. die PAUs in der Stadt Madrid). (vgl. García Palomares und Gutiérrez Puebla 2007: 47)

1.6.1 Die großen Stadtentwicklungsgebiete in der Stadt Madrid

Auch wenn sich die wichtigsten Veränderungen der Siedlungsstruktur sich auf die Peripherie bezogen, und auch die Entwicklungen in der Stadt Madrid interessant und es lohnt einen Überblick über die Stadtentwicklung und Stadtplanung der letzten 20 Jahre zu geben.

Mit der Demokratie ging die sozialistische PSOE siegreich aus ersten Gemeinderatswahlen hervor. Es wurde mit der Erstellung eines *Planes Generales de Ordenación Urbana de Madrid* (PGOUM) begonnen, der im Jahr 1985 in Kraft trat. Er war geprägt von der Wirtschaftskrise und dem stagnierenden Bevölkerungsentwicklung zu dieser Zeit.[22] Der PGOUM war laut Mangada (1989 nach Compitello, M.A. 2003) noch der Versuch, die Wirkungen der Raumplanung auf die Stadt grundsätzlich zu verändern. Der Plan war von der Idee geprägt möglichst offen im Prozess zu sein. So finden sich deutliche Elemente einer „bottom-up"-Herangehensweise und die Stadt bemühte sich bei der Ausarbeitung möglichst viele Teile

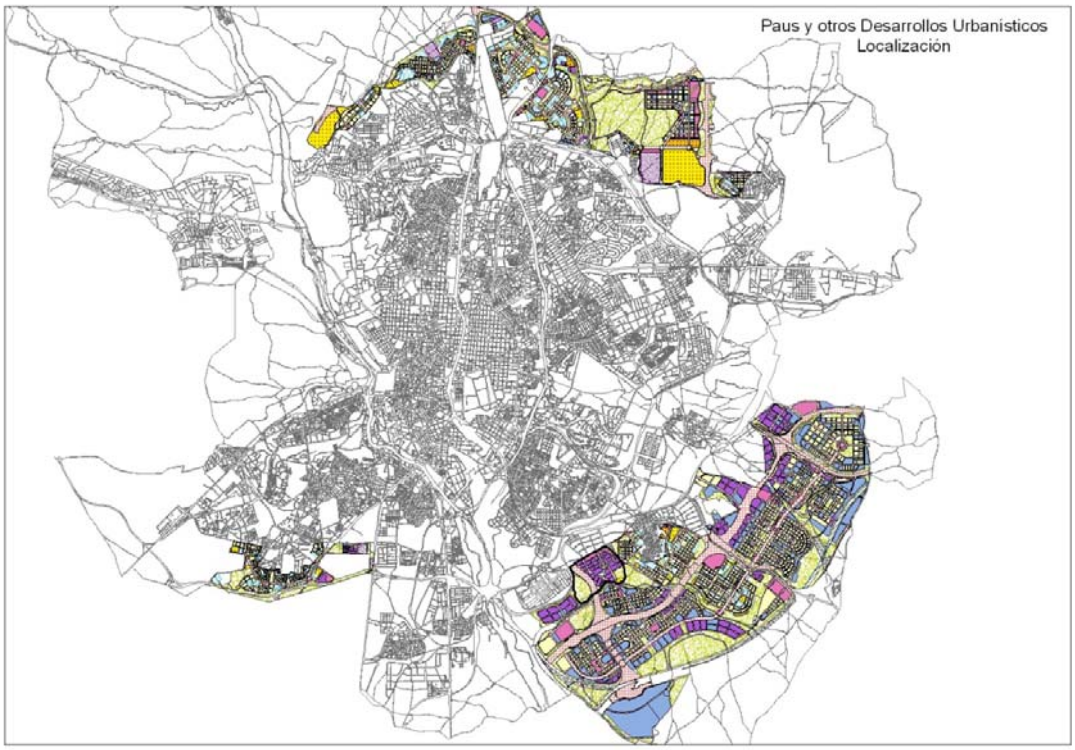
[22] Zwischen 1970 und 1991 verlor die Stadt Madrid an Bevölkerung, wenn auch nur schwach (-2%)

der Bevölkerung einzubinden. Die erste aufgelistete Zielsetzung dieses Planes war der Kampf gegen die soziale Segregation in der Stadt und die Verhinderung des Ausstoßens breiter Bevölkerungsschichten aus den zentralen Gebieten der Stadt Madrid, um so den bestehenden Charakter der Stadtviertel zu bekräftigen. Nachdem die konservative *Partido Popular* 1991 an die Macht gelangte wurde mit der Revision des *Plan General* begonnen. Es wurden 6 neue Stadterweiterungsgebiete (PAUs - *Programas de Actuación Urbanística*) im Norden und Süden der Stadt ausgewiesen.[23] So verdoppelte sich die Fläche, die für künftige Siedlungen im PGOUM 1985 vorgesehen waren, und die Kapazität für den Bevölkerungszuwachs verzehnfachte sich. (vgl. Brandis und del Río 1999: 276) Im Zuge dieser Stadterweiterungsgebiete, die insgesamt rund 2.500 ha Land, verteilt auf 6 Standorten umfassten, sollten 70.000 Wohnungen für 223.000 Einwohnern errichtet werden, was einem Anteil von 7,6% der Gesamtbevölkerung der Stadt entspricht. (vgl. Santos Preciado 2001: 180) Alle PAUs sind gekennzeichnet durch eine Größe der Gebiete, die 100ha normalerweise und nicht unterschreitet. Im Gegensatz zur vorangegangen Stadterweiterungen, wurde das Instrument der Kompensation verwendet um den Boden baureif zu machen. Dies erlaubte den Grundeigentümern, den Boden eigenständig zu verwerten und hatte außerdem die Konzentration von Eigentum in einer geringen Zahl von Eigentümern zu Folge. Die räumlichen Strukturen unterschieden sich deutlich von der traditionell gewachsenen Stadt. Die Gebiete stellten keine natürliche Erweiterung dar, sondern sind vielmehr „unabhängige" neue Stadtteile, umgeben von zumeist hochrangigen Verkehrsinfrastrukturen. (vgl. Santos Preciado 2001: 180)

Die PGOUM 1997 markiert eine signifikante Veränderung in Bezug auf seinen Vorgängerplan. Er war von Ziel geleitet, die Stadt Madrid zu vollenden (*acabar Madrid*) und wies nur große Waldflächen als nicht bebaubar aus. Alle anderen Flächen sollten schrittweise entwickelt werden. Die Entwicklungen wurden in zwei Polen konzentriert: im Norden und Nordosten sind es die PAUs Arroyo del Fresno (2.754 WE), Montecarmelo (8.547 WE), Las Tablas (12.272 WE), Sanchinarro (13.568 WE), die als erstes entwickelt wurden, und die Ciudad Valdebebas (12.500WE). Im südöstlichen Bereich sind es die PAUs Carabanchel (12.700 WE), Vallecas (28.058 WE) und sich in Planung befindenden Stadterweiterungsgebiete Valdecarros (48.000 WE), Los Berrocales (22.235 WE), Los Ahijones (15.400 WE), El Cañaveral (14.000 WE) und Los Cerros (15.000 WE). Insgesamt haben diese Stadterweiterungsgebiete eine Kapazität von rund 200.000 Wohnungen auf einer Fläche von mehr als 7000 ha. (siehe Abbildung 13)

[23] Arroyo del Fresno, Montecarmelo, Las Tablas, Sanchinarro, Carabanchel und Vallecas

Abbildung 13: Die PAUs und andere Siedlungserweiterungsgebiet in der Stadt Madrid



Quelle: Ayuntamiento de Madrid (2012)

Die Stadterneuerung stand während dieser Zeit im Schatten der PAUs. Nicht explizit als Gegenbewegung, aber doch als Antwort auf die neuen Siedlungserweiterungsgebiete, setzten sich zahlreiche Initiativen, Nachbarschaftsbewegungen und NGOs für die Weiterentwicklung der traditionell benachteiligten Stadtquartiere im Süden Madrids ein. Die Stadt Madrid reagierte mit der Einführung von *Planes de Inversiones* (Investitionspläne). Die regionalen Ungleichheiten sollten durch gebietsbezogene Förderung - unter Beteiligung der Bevölkerung, die sich in einem Abstimmungsprozess einbringen kann - ausgeglichen werden. Am Anfang stand eine Stärken-Schwächen-Analyse der Gebiete, um eine Prioritätenliste zu erstellen, auf deren Grundlage Arbeitsgruppen gegründet wurden in denen konkrete Projekte entwickelt werden. Die Investitionspläne haben eine Laufzeit von mehreren Jahren und werden durch lokale, regionale und EU-Mittel gefördert. Bis jetzt gab es 10 Investitionspläne, wobei 7 bereits abgeschlossen und 3 noch im Gange sind.

1.6.2 Gründe für die flächenintensive Siedlungsentwicklung

Der Immobilienboom war der Katalysator, der die Suburbanisierungsprozesse in den großen spanischen Städten Madrid, Valencia, Barcelona und Sevilla in Schwung brachte. Auch wenn dieser Prozess in allen postindustriellen Gesellschaften zu beobachten ist, ist im Falle Spaniens die kurze Zeitspanne in der sich das Phänomen manifestierte hervorzuheben. (vgl. Martori Cañas 2010) Dieses Modell ist für die Umwelt, wirtschaftlich und sozial nicht nachhaltig, da es von einem hohen Energiekonsum, Umweltverschmutzung und einer Erhöhung des Flächenerbrauchs getragen ist. (vgl. García Palomares und Gutiérrez Puebla 2007: 48f) Faktoren, die es ermöglicht haben, sind u.a. die Liberalisierung des Bodenmarktes, die Bodenproduktion als Finanzierungsquelle, die Eigentumsverhältnisse des Bodens, die

Wohnungsnachfrage und das Entwicklungsmodell der Region. (vgl. Observatorio Metropolitano 2007: 228-238)

1. **Die Liberalisierung des Bodenmarktes**

Die nationale Regierung und die Regionalregierung verstanden den Boden als wirtschaftliche Ressource, und versuchten die Restriktionen und planerischen Einschränkungen soweit wie möglich zu lockern durch das *Ley del Suelo* 1998, das wie bereits in Kapitel 1.3.2 gezeigt wurde, alle Flächen geeignet für eine Bebauung befand, die nicht ausdrücklich als geschützt ausgewiesen sind. Dadurch erlaubt das Bodengesetz es den Bodeneigentümern und Immobilienentwicklern, einen Großteil der Flächen mit Ausnahme der durch Sektorialplanungen geschützten Gebiete zu entwickeln. Sie können auf die Weise überspitzt formuliert entscheiden wann, wo, wie und wie viele Wohnungen sie errichten wollen. Die Gemeinden und die Regionalregierung haben ihre Verantwortung eine vorrausschauende Raumplanung zu betreiben zurückgelegt und sich von den wirtschaftlichen Interessen des Immobilienmarktes leiten lassen. Beispiele Boadilla del Monte, das Wohngebiet Francisco Hernando in Seseña (Toledo), die fremdartig wirkende Expansion in Arroyomolinos oder die „Stadt Valdeluz" in Yebes sind nur der Gipfel des Eisberges einer überdimensionierten Expansion und einer an der Nachfrage vorbeigeplanten Wohnungsproduktion.

2. **Die Bodenproduktion als Finanzierungsquelle für die Gemeinden**

Die Gemeinden legen fest, wie viel Bauland in Zukunft benötigt wird. Das Problem liegt darin, dass die kommunalen Einnahmen mit den bebauten Flächen steigen, da sie neben Bodenabtretungen u.a. auch 10% des Wertzuwachses des Bodens erhält. Der Städtebau wurde so zu einer leicht zugänglichen Quelle zusätzlicher Einnahmen für die Gemeinden. Mit dem zusätzlichen Druck der Grundstücksbesitzer, die ein finanzielles Interesse daran haben, das ihr Grund zu Bauland wird, wiesen die Gemeinde sehr oft mehr Bauland als benötigt aus. (siehe dazu auch Kapitel 2.3.3)

3. **Die Eigentumsverhältnisse des Bodens**

Die Bodeneigentümer sind wie gerade angedeutet wichtige Akteure im Prozess der Siedlungsentwicklung und die Eigentumsverhältnisse der Grundstücke wurden zu einem wichtigen Faktor der Stadtentwicklung.

Eine Eigenheit der spanischen Gesetzgebung ist, dass die Bodeneigentümer 90% der zukünftigen Gewinne erhalten, die die Immobilienentwickler aus der Nutzung des Bodens erzielen, unabhängig von der eigentlichen Nutzung. Da der Wohnbau die rentabelste Nutzung ist, wird der Wohnbau zur profitabelsten Verwertungsform. Davon profitieren die Immobilien-und Baugesellschaften, Finanzinstitutionen und Familien der alten Oligarchie, die Boden besitzen.

4. **Die Wohnungsnachfrage**

Vom Wohnungsmarkt und der Wohnungsnachfrage wird in Teil II noch ausführlich zu sprechen sein. Die Nachfrage nach Wohnungen ist in Folge rasant gewachsen, der

Wohnungsbedarf der Bevölkerung konnte paradoxerweise aber nicht befriedigt werden. Zwar sind rein rechnerisch genügend Wohnungen vorhanden, doch der Bestand ist schlecht in der Region verteilt, zudem steht ein beträchtlicher Teil aufgrund von Spekulationsinteressen leer.

5. Das Entwicklungsmodell der Region

Die Charakteristika der neuen Siedlungsgebiete in peripheren Lagen und der Ausbau der Verkehrsinfrastruktur sind ebenfalls verantwortlich für den hohen Bodenkonsum. War in den 1960- und 1970-Jahren waren von Blockbebauungen mit durchschnittlich 100 bis 200 WE/ha Standard, wurde im *Ley de Suelo* 1976 eine maximale Bebauungsdichte von 75 WE/ha vorgeschrieben. Seit Ende der 90er-Jahre sind selbst in den großen Siedlungserweiterungsgebieten mit vorwiegend Mehrfamilienhäusern wie den PAUs Dichten von ca. 30-35 WE/ha üblich, während in den Gebieten mit Ein- und Reihenfamilienhäuser die Bebauungsdichte 25 WE/ha selten überschreitet. Das wachstumsorientierte Modell im Sinne der amerikanischen *growth machine* schenkte sozialen und ökologischen Fragen wenig Bedeutung, mit verheerenden Folgen für die die Umwelt. Noch das dazu entfernte sich die Raumplanungspolitik von den Maximen der Partizipation und dem Handeln im öffentlichen Interesse. (vgl. Delgado Jiménez 2008: 1)

TEIL II: ZUR BEDEUTUNG DES IMMOBILIENSEKTORS, DES WOHNUNGS-MARKTES UND DER WOHNUNGSPOLITIK

Im ersten Teil wurde die Entwicklung des Siedlungsraumes der Region Madrid, die vor allem durch den Wohnungsbau angetrieben wurde, abgehandelt. Auch wenn sie von der Entstehung von Technologieparks, Einkaufszentrum usw. begleitet war, hätte sie ohne die Expansion des Wohnimmobiliensektors nicht in diesem Ausmaß geschehen können. Nun wird sich zeigen, dass der Motor der Stadtentwicklung die Nachfrage nach Immobilien und die Investitionen in den Wohnungsbau waren. Die Nachfrage kam sowohl aus dem In- als auch dem Ausland und beruhte nicht auf dem tatsächlichen Bedarf an Wohnungen, sonder nwar durch Spekulation motiviert. Die folgenden Kapitel beschäftigen sich mit dem Wohnimmobilienmarkt und der Wohnungspolitik in der Region Madrid. Neben dem Schaffen eines grundlegenden Verständnisses für die Entwicklung soll auf den Zusammenhang zwischen der öffentlichen Wohnungspolitik und den räumlichen Entwicklungsmuster analysiert werden, die bereits im 1. Teil thematisiert wurden. Es soll die Frage geklärt werden, was die Gründe für das explosionsartige Ansteigen der Wohnungsproduktion waren, welche Charakteristika der spanische Wohnimmobilienmarkt aufweist, und durch welchen die Wohnungspolitik auf die Entwicklung reagierte.

Grundsätzlich sind Wohnungen Güter, die auf Wohnungsmärkten gehandelt werden. Auf diesen gibt es einen Reihen von Besonderheiten, die sie von anderen Konsumprodukten und ihren Märkten erheblich unterscheiden. (vgl. Donner 2000: 4) Wohnungen können nicht durch andere Güter substituiert werden, weil sie zur Befriedigung der Grundbedürfnisse der Bevölkerung unabdingbar sind.

Die Immobilität zählt zu einer weiteren Besonderheit, das heißt die Gebundenheit der Wohnung an einen Baugrund macht einen Standortwechsel, etwa aufgrund der Änderung der Nachfrageverhältnisse, in der Regel unmöglich. Eine weitere Folge davon ist auch, dass ein Wohnungsmangel an einem Ort nicht durch einen Wohnungsüberschuss an anderen Orten außerhalb der normalen Erreichbarkeit kompensiert werden kann. Eine Ausweitung der Erreichbarkeitsgrenze durch schnellere Transportmittel und Transportinfrastruktur, wie es in Madrid geschehen ist, löst mehrere Folgeprobleme aus: ein größeres Verkehrsaufkommen, einen höheren Energieverbrauch, Umweltbelastungen, Zersiedelung, Zerstörung von Ökosystemen usw. Die lange Produktionsdauer, die unter normalen Umständen mehrere Jahre in Anspruch nimmt, und die lange Nutzungsdauer des Gutes Wohnung, verhindern eine rasche Anpassung an sich ändernde Marktbedingungen.

Der Wohnungsmarkt kann also gedachte Summer aller Kauf- und Verkaufsakte in Bezug auf das Gut Wohnnutzung verstanden werden (vgl. Heuer 1985: 51) Auf ihm herrscht aufgrund der Heterogenität der Ausprägungen der Eigenschaften jeder einzelnen Wohnung nach Lage, Ausstattung, Alter usw. nur eine sehr geringe Markttransparenz und der Wohnungsmarkt zerfällt in eine Vielzahl von unvollkommenen lokalen und regionalen

Teilmärkten. Dazu kommen vorgelagerte Märkte wie der Bodenmarkt, der (Wohn-) Baumarkt und der Kapitalmarkt. (vgl. Donner 2000: 4ff., Heuer 1985: 51) Das Angebot besteht aus 2 Komponenten: dem Wohnungsbestand und dem Wohnungsneubau. Der Bestand dient normalerweise der Nachfragebefriedigung, der Wohnungsneubau macht ein Zusatzangebot aus und repräsentiert mit etwas 1–3% nur einen geringen Teil des Gesamtbestandes. (vgl. Donner 2000: 7) Die Wohnungsnachfrage hängt von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung, vom vorherrschenden Preisniveau, von den Finanzierungsbedingungen auf dem Kapitalmarkt, von bestehenden Förderungen, den erwarteten künftigen Haushaltseinkommen und von individuellen Konsumpräferenzen ab, (vgl. Donner 2000: 7) weshalb ein Prognose auf mittlere oder lange Sicht besonders unter dynamischen Bedingungen mitunter schwierig ist. Auch die Folgen ordnungspolitischer Maßnahmen auf dem Wohnungsmarkt sind schwierig quantifizierbar. Die Reaktion der Nutzer mit Änderungen in der Nachfrage treten auf geänderte Rahmenbedingungen langsam ein. In Folge dessen können die Eigentümer nur teilweise auf Änderungen in der Nachfrage reagieren.

Das Verstehen des spanischen Wohnungsmarktes ist wichtig um die Tiefe und die Form der Wirtschaftskrise zu erfassen. Der Sektor ist neben dem Kernelement der Siedlungsentwicklung auch der wichtigste Eckpfeiler des spanischen Entwicklungsmodelles, das seit Mitte des vergangen Jahrhunderts in seinen Eckpfeilern verankert ist und äußerst veränderungsresistent ist. (vgl. Vinuesa Angulo et al. 2009: 506)

2.1 Die Funktionen des Bau-und Immobiliensektors

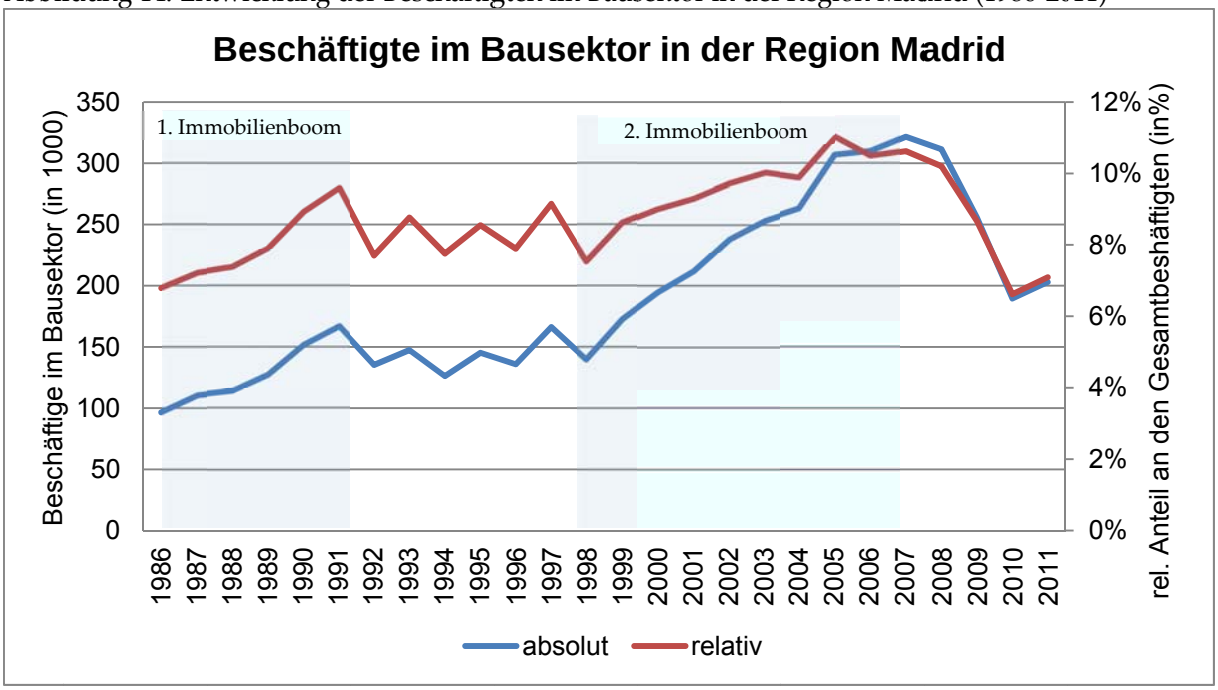
In Spanien geht der private und der öffentliche Sektor bei der Stadtentwicklung Hand in Hand. Die Analyse des Bausektors ist äußerst hilfreich, wenn es darum geht, die Entwicklungen der Flächenexpansion, des Wohnungsmarktes, und Fragen der Nachhaltigkeit zu analysieren. Er hat singuläre Merkmale, ihm eine höhere Relevanz als in anderen europäischen Ländern zukommen lassen. Eines dieser Eigenheiten ist die strategische Ausrichtung auf den Neubau, sowohl im Falle des Wohnungsbaus (mit rund 18.000 errichteten WE / 1 Mio. EW jährlich im Gegensatz zu einem Durschnitt von 5.000 WE / 1 Mio. EW in den restlichen EU-Mitgliedstaaten) als auch bei Investitionen in Infrastruktur. Das Wachstum des Bau- und Immobiliensektors war mit einer jährlichen Wachstumsrate von 3,6% einer der Hauptfaktoren für das Wirtschaftswachstum von 2000 bis 2006. (vgl. Pollard 2009)

In der Autonomen Region Madrid erreichte im Jahr 2004 erwirtschaftete der Bausektor 10% des regionalen BIP (€ 13.610 Mio.) und war für 11% der Arbeitsplätze (331.420 Beschäftigte) verantwortlich. Die Immobilienbranche mit eingerechnet, wird geschätzt, dass sein Beitrag zum BIP 19,2% (26.294.000 €) betrug. Das entspricht der Summe, den die Branche der Finanz- und unternehmensbezogenen Dienstleistungen erwirtschaftet. Auch die Wohnbauprogramme waren über lange Zeit darauf ausgerichtet die Beschäftigung im Bausektor hoch zu halten und die Wirtschaft über Multiplikatoreffekte anzukurbeln. Darüber hinaus hat das

Konglomerat von Bausektor- und Immobiliendienstleistungen das Wachstum von Beschäftigung und BIP in den letzten Jahren angeführt: zwischen 2000 und 2004 wurden von ihm 23,8% des Wachstum des BIP erwirtschaftet und 20% der neugeschaffenen Arbeitsplätze geschaffen. (vgl. Santiago Rodríguez 2008b)

Gerade während der derzeit negativen konjunkturellen Entwicklung hat das dementsprechend große negative Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und die Wirtschaftsleistung. Mit dem 1. Immobilienboom in den 80er-Jahren stieg die Zahl der Beschäftigten im Bausektor an, wenn auch weniger stark als in der Phase von 1997-2007. In diesem Zeitraum verdoppelten sich die Beschäftigen im Bausektor beinahe (+93%). Mit dem Aufschwung kam es dann aber zu einem fast ebenso starken Verfall. Im Jahr 2011 waren in der Autonomen Region Madrid nur mehr 203.000 Personen angestellt, 2007 waren es noch 321.700. Vergleicht man das Gewicht des Bausektor mit den andere Wirtschaftssektoren, so waren 1997 9,15%, 2007 10,62% und 2011 7,09% in diesem Sektor angestellt. (siehe Abbildung 14)

Abbildung 14: Entwicklung der Beschäftigten im Bausektor in der Region Madrid (1986-2011)



Quelle: INE

2.2 Kapitalakkumulation und die Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Um das Gewicht des Bau- und Immobiliensektors und die Prozesse der Siedlungsentwicklung begreifen zu können, ist es soll hier kurz das Modell der Kapitalakkumulation von David Harvey als konzeptuellen Rahmen vorgestellt werden. Das neue kapitalistische Akkumulationsregime, die Siedlungsmuster und deren Veränderung ist nicht nur das Ergebnis ökonomischer Prozesse sondern muss als integraler Bestandteil derer angesehen werden. Dieser Prozess prägt auch die Stadt- und Regionalentwicklung sowie die

Entwicklung von städtischen und regionalen Immobilien- und Grundstücksmärkten (Fritz 2005)

Im Modell wird zwischen 3 Kreisläufen der Kapitalakkumulation unterschieden:

1. Der primäre Kreislauf, ist durch Gewinne, die aus der Produktion von Gütern und Dienstleistungen erzielt werden, definiert. Diese Gewinne werden in dieselben Prozesse wieder investiert. Bei Überproduktion oder Nachfragerückgängen werden die Gewinne in den 2. oder 3. Kapitalkreis umgeleitet.
2. Der 2. Kapitalkreis wird durch Investitionen definiert, deren Amortisationsdauer länger ist: Investitionen in Fixkapital, wie staatliche oder private Investitionen in Infrastruktur und die Konstruktion.
3. Der 3. Kapitalkreis ist gekennzeichnet von öffentlichen Investitionen in Forschung und Entwicklung, die auf lange Sicht zu einer Steigerung der Produktivität und der Privatgewinne führen, aber von privaten Akteuren nicht getragen werden. (Observatorio Metropolitano 2007: 174)

Kapitalflüsse werden von der direkten Produktion und dem Konsum (dmr 1. Kreislauf) abgeleitet und in einen 2. Kreislauf aus Fixkapital (Wohnungen, Büroflächen, Industrieflächen etc.) oder einen 3. Kreis aus Sozialausgaben und Forschung und Entwicklung umgeleitet. Diese beiden Kreise absorbieren das Kapital auf einen langen Zeitraum hinweg. Innerhalb des 2. Kreislaufes unterscheidet Harvey zwischen Kapitalflüssen in fixes Kapital zur Produktion (Fabriken, Elektrizitätswerke, Infrastruktur etc.) und in die Schaffung von Konsumfonds (Wohnungswesen).

Oft ist es eine Kombination von beiden. Ein Teil des Kapitals im sekundären Kreislauf ist eingebettet in die gebaute Landschaft, die alles von Industriegebieten, Häfen, Flughäfen, Verkehrsinfrastruktur, kommunalen Ver- und Entsorgungsnetze, Wohnungen, Schulen etc. umfasst. Die Investitionen formen typischerweise den physischen Kern einer Region und spielen eine fundamentale Rolle für ihr Funktionieren. Sie können massive Mengen an Kapital und Arbeitskräften aufnehmen, besonders in Phasen der räumlichen Expansion. Kapitalflüsse im 3. Kreislauf sind langfristige Investitionen in die soziale Infrastruktur, etwa in die Forschung und Entwicklung oder in Weiterbildungsmaßnahmen, die entweder eine direkte Wirkung auf die Produktion haben oder dazu dienen die Lebensbedingungen der Bevölkerung zu erhöhen.

Überschüsse, die in den sekundären und tertiären Kapitalkreislauf aufgenommen werden, können über lange Zeit zur zukünftigen Produktivität des eingesetzten Kapitals beitragen. Ist das der Fall, fließt das einstmals überschüssige Kapital zurück in den primären Kapitalkreis. Das kann einerseits lange dauern und andererseits abermals Investitionen in die physische und soziale Infrastruktur nötig machen. (vgl. Harvey 2005: 112) Harvey (2005: 11) geht er davon aus, dass der Kapitalismus chronisch dazu tendiert, Krisen der Überakkumulation hervorzubringen. Überakkumulation innerhalb der Kreisläufe ist oft Auslöser für allgemeinere Krisen, weil überschüssiges Kapital und Arbeitskraft nicht

profitabel zusammengeführt werden können. Die Immobilienkrise Spaniens ist ein Beispiel dafür. Für Isidro López nahm in Madrid der sekundäre Kapitalkreislauf solche Auswüchse an, dass er sich als Hauptmotor der Kapitalakkumulation wurde, weil die Rentabilität Industrieinvestitionen seit 1973 stagnierten und weil er eine enorme Menge an Finanzkapital auf der Suche nach rentablen Investitionen im Immobiliensektor fündig wurde. (vgl. Observatorio Metropolitano 2007: 175)

2.3 DIE ENTWICKLUNG DES IMMOBILIENMARKTES

Hier soll nun ein kurzer Abriss der Entwicklung des Immobilienmarktes gegeben werden, mit dem Hauptaugenmerk auf dem Zeitraum seit Beginn des 1. Immobilienbooms in 80er-Jahren bis heute. In der Tabelle 6 werden die Zyklen der Wohnimmobilienwirtschaft übersichtlich dargestellt.

Tabelle 6: Zyklen der Wohnimmobilienwirtschaft in Madrid

	Errichtete Wohnungen		Gesamt	durchschnittliche Wohnungen/Jahr	Maximum Wohnungen/Jahr	Minimum Wohnungen/Jahr	geförderte Wohnungen (in%)
1	Expansiver Zyklus - Endphase *desarrolllismo*	1970-1977	455.373	56.922	70.531	44.571	33,60%
2	Rezessiver Zyklus - Metropolkrise	1978-1985	244.697	30.576	48.829	20.148	bis zu 60-70%
3	Expansiver Zyklus - 1. Immobilienboom	1986-1991	128.347	21.391	23.949	15.580	bis zu 11%
4	Rezessiver Zyklus - Rezession Anfang 90er	1992-1997	196.869	32.812	50.224	22.980	ca. 33,2%
5	Expansiver Zyklus - 2. Immobilienboom	1998-2007	527.057	87.843	76.954	34.387	20,2%
6	Rezessiver Zyklus- aktuelle Finanzkrise	2008-2010	68.880	11.480	36.740	12.374	67%

Quelle: de Santiago Rodríguez 2007: 23, eigene Berechnungen nach Ministerio de Fomento

Seit dem Beginn der ersten Wohnbauprogramme unter Franco war der Immobiliensektor ein Pfeiler der spanischen Wirtschaftspolitik. (vgl. Pollard 2009) Es konsolidierten sich bereits damals die großen Bau- und Immobilienfirmen der Oligarchie Francos, die bis heute tätig sind. (vgl. Naredo 2002) Die bis dahin fragmentierte Baubranche, die hauptsächlich auf lokaler und regionaler Ebene tätig war, entwickelte sich somit zu einem mächtigen Akteur mit gewichtigem politischem Einfluss auf nationaler Ebene. (vgl. Pollard 2009

> „Franco brokered a deal with large contractors, based on a strong town planning system, which reduced risk and increased profits in return for their political support." (Pollard 2009: 181)

In den Jahren des Wirtschaftsaufschwung während der Phase des sogenannte *desarrollismo,* der Mitte der 60er bis Mitte der 70er Jahre anhielt und mit der Ölkrise eine jähes Ende fand, erweiterte sich der Wohnungsbestand in Madrid um 40%. In dieser Zeit wurde versucht, das Wohnungsdefizit, das durch den Zustrom von Migranten und das demografischen

Wachstum entstand, zu kompensieren. Es kam zur ersten Welle eines „wilden Städtebaus" während der besonders die Bautätigkeit entlang der Mittelmeerküste angeregt wurde und gleichzeitig ein Prozess von Binnenmigration aus ruralen Gegenden in Städte einsetzte. In der Metropolregion Madrid verdoppelte sich die Bevölkerung und vervierfachte sich die bebaute Fläche. (vgl. Naredo und García Zaldívar 2008).

Es war zu dieser Zeit, als leicht verdientes Geld aus der Umwidmung von Grundstücken verdient wurde, eine Praktik die als *pelotazos urbanísticos* einen eigenen Namen bekam. Da der Übergang zur Demokratie mit einer jahrelangen Abschwung des Immobilienmarktes nach der Ölkrise der 70er begann, hatte es den, dass diese Baukultur mit dem Niedergang mit der Diktatur der Vergangenheit angehören würde. Aber weder diese *pelotazos* noch die rasante Urbanisierung kann heute als Laster oder Besonderheit des Franco-Regimes gesehen werden. Ihr Fortbestand wurde angeheizt durch Immobilienbooms gesichert, ihre Dimensionen sollten die des *desarrollismo* sogar noch übertreffen. (vgl. Naredo 2010)

2.3.1 Der Immobilienboom von 1986-1991

Die spanische Wirtschaft fügte sich in 80er-Jahren in die Weltwirtschaft ein, allerdings ohne dabei die Industrieproduktivität zu erhöhen, wodurch der Aufschwung seine spektakulärste Ausprägung im Immobilienmarkt hatte, wo Gewinne abgeschöpft werden konnten, die ohne Weiteres als exorbitant bezeichnet werden können. Ab diesem Zeitpunkt erhöht sich die Masse an spekulativem Kapital im Immobiliensektor substantiell, und konzentrierte sich vornehmlich auf die spanischen Großstädte. (vgl. Fernández Durán 1999)

Der Wohnungssektor wurde zu einem vorrangigen Sektor für Investitionen und zur räumlichen und finanziellen Lösung für die Kapitalakkumulation.[24] (vgl. Observatorio Metropolitano 2007: 206) Zusätzlich profierte der spanische Immobilienmarkt enorm von der zusätzlichen Nachfrage nach Wohnungen an der spanischen Küste, was Gewinne für den Immobiliensektor selbst einbrachte und gleichzeitig Finanzkapital aus dem Ausland anzog. (vgl. Observatorio Metropolitano 2007: 207f). Der Aufschwung der Investitionen in Wohnimmobilien war gleichzeitig - was die Wettbewerbsfähigkeit betrifft - der Niedergang der Madrider Industrie. Außerdem verfestigte sich die schon erwähnte Allianz aus Finanz- und Bausektor. Die Politik begann eine Raumplanungspolitik zu verfolgen, sich in weiten Teilen kohärent mit den Interessen der genannten Privatinteressen zeigte. (vgl. Observatorio Metropolitano 2007: 211)

Die erste Immobilienblase fand zu einem Zeitpunkt statt, als Maßnahmen zur Deregulierung, Liberalisierung und Privatisierung des Wohnungsmarktes verabschiedet wurden, welche die Mietpreise in die Höhe trieben und die Prekarität in die Mietverträge einführte. (vgl. Fernández Durán 1999) Die ausländischen Direktinvestitionen in spanische Anleihen verdoppelten in nur drei Jahren, zwischen 1985 und 1987, und die

[24] Der Phasen des Flusses von ausländischem Kapital stimmen weitestgehend mit den sukzessiven Immobilienbooms überein.

aufeinanderfolgenden Abwertungen der Peseta wirkten attraktiv für den Eintritt von neuem Investitionskapital. Die Nettoinvestitionen in Immobilien, die von der in Spanien gemeldeten ausländischen Bevölkerung ausgehen, stiegen von 150.000 Millionen Peseten im Jahr 1985 auf 300.000 Million Peseten im Jahr 1989 an. (vgl. López und Rodríguez: 2010: 159) Die Finanz- und Immobilienmärkte wurden von den ankommenden Investitionen angeheizt. Hier einige Eckdaten der Entwicklung:

- Zwischen 1980 und 1989 stiegen die Kurse an der Madrider Börse um den Faktor 6,5
- Zwischen 1985 und 1990 vervierfachten sich die Boden-, Wohnungs- und Büropreise und in der Stadt Madrid
- Zwischen 1985 und1990 wuchs der Wert des städtischen Immobilienbesitzes spanienweit um jährlich durchschnittlich 24,51% in nominalen Preisen. (vgl. Observatorio Metropolitano 2007: 211, Roch Peña 2001)

Valenzuela Rubio (1990) bescheinigt, dass ein gewisser Konsens darüber herrscht, dass der auslösende Faktor des Booms der schnelle Anstieg der Nachfrage war. Die Erholung der Wirtschaft begünstige die steigende Wohnungsnachfrage, die sowohl auf ein höheres Haushaltseinkommen bestimmter Bevölkerungsgruppen als auch auf eine Verbesserung der Zukunftsaussichten zurückzuführen war. Andere wichtige Gründe waren der Bedarf an Boden für Geschäftslokale, Industriegebiete und Bürogebäude; die Investition ausländischer Firmen für ihre Sitze und Filialen in Spanien; die Anhäufung von Finanzkapital oft fragwürdigen Ursprungs; die Flexibilisierung des Mietwohnungsmarktes und des Immobilienmarktes generell durch die Boyer-Dekrete im Jahr 1985; das Fehlen einer vorausschauenden Bodenpolitik. Im Unterschied zum zweiten Immobilienboom, auf den im nächsten Kapitel genauer eingegangen wird, war er also –zumindest in Madrid- fundamental von "realen Wohnbedürfnissen" – oder der Bedarf an Nutzflächen im Falle des Industrie- und Dienstleistungssektor- getragen, und nicht nur auf Spekulationsbasis.

Neu war, dass er sich zu einem Zeitpunkt produzierte, als das demografische Wachstum und die Binnenmigration, durch die Madrid bis zu den 70er Jahren wuchs, sich verlangsamte und die Prognosen für das zukünftige Bevölkerungswachstum und dem zukünftigen Wohnbedarf zurückgeschraubt werden mussten. Die Blase betraf hauptsächlich die Preisstruktur und nicht so sehr das Bauvolumen, das 500.000 jährlich gebaute Wohnungen spanienweit nicht überschritt. Das Steigen der Immobilienpreise war aber nicht Teil einer allgemeinen Preisinflation, sondern erfolgte zeitgleich mit einer Abschwächung des Anstiegs der Konsumgüterpreise und der Wirtschaftsaktivität. Auch die Verschuldung der Haushalte und die Aktivität der Immobilienwirtschaft spielte nur eine untergeordnete Rolle. (vgl. Naredo 2009)

Der Zyklus hatte nicht in die Dauer und die Intensität des folgenden Booms von 1998-2007. Die Immobilien-und Finanzblase konnte nur bis 1989 am Leben erhalten werden. In diesem Jahr überhitzte sich der Markt und es kam schließlich zu ersten Kursverlusten an der

spanischen Börse. 1990 sanken dann auch mit einem scharfen Stopp die Immobilienpreise. Durch die olympischen Spiele in Barcelona, die Weltausstellung in Sevilla im Jahr 1992 und die Ausweitung der öffentlichen Ausgaben verzögerte sich der Wirtschaftsabschwung. Die Rezession kam erst ab 1993, als die Verschuldung und das Auslandsdefizit Spanien mittels einer Abwertung der Peseten und einem Sparpaket korrigiert werden musste. (vgl. Naredo 1996 nach Naredo 2010) Sie dauerte 1,5 Jahre und ließ die Arbeitslosigkeit auf 3 Millionen steigen. Die überhöhten Zinssätze trugen zur 1. Immobilienkreise bei, die sich bis 1996 verlängerte und während derer die Wohnpreise in Spanien sanken.

Der Immobilienboom war eine erste Übung für das, was sich später in einem größeren Maßstab wiederholen wird.

2.3.2 Der Immobilienboom von 1998 bis 2007

Zwischen 1996 und Anfang 2008 wuchs die spanischen Volkswirtschaft kontinuierlich scheinbar unaufhaltsam an, und das mit Wachstumsraten, die höher waren als in meisten anderen europäischen Ländern. [25] Die Schaffung neuer Arbeitsplätze machte die Eingliederung von ca. 7 Millionen Arbeitern in den Arbeitsmarkt möglich, die Hälfte davon waren Migranten aus Lateinamerika. Die treibende Kraft dahinter lag weiterhin in der sogenannten *economía del ladrillo* ("Ziegelwirtschaft"). Die Expansion des Bausektors erlaubte den Bau von landesweit 4 Millionen Wohnungen, und hievte Spanien an die Spitze der Staaten der EU in der Länge des Autobahnnetzes pro Einwohner, und später in der Länge des Hochgeschwindigkeitseisenbahnnetzes pro Einwohner. Am spektakulärstem waren dennoch die Investitionen der Bau-und Immobilienwirtschaft und die Erhöhung der Vermögenswerte der spanischen Haushalte, die sich in innerhalb von nur 10 Jahre dank den steigenden Wohnungspreisen verdreifachten. (vgl. Observatorio Metropolitano (2009: 20) Die hohen Wohnungspreise und deren Anstieg waren vorteilhaft für Bodeneigentümer, Banken, Immobilienentwicklern, Gemeinden, die im Immobiliengeschäft eine wichtigte Finanzierungsquelle fanden, Notare und Immobilienmaklern, die höhere Gewinne durch die steigende Preise schöpfen konnten. (vgl. Vara Muñoz und Vinuesa Angulo 2007) Mit der Errichtung von mehr als 800.000 Wohnungen im Jahr 2006 wurde allein in Spanien mehr Wohnungen gebaut als in Frankreich, Deutschland und Großbritannien zusammen. (vgl. Ministerio de Medio Ambiente und Agencia de Ecología Urbana de Barcelona 2007) Allein diese Ziffer gibt Aufschluss über den zügellosen Charakter des Städtebaus, dessen Wachstum in keinem Zusammenhang mit dem realen Wirtschaftswachstum Spaniens stehen konnte.

Die Erklärungsversuche des Booms haben meist einen strikt merkantilistischen Charakter und erklären den Preisanstieg durch das Ungleichgewicht zwische.n Angebot und Nachfrage. Solche Interpretationen neigen dazu folgen Faktoren zu betonen

- die zunehmende Zahl der Nachfrager (als Folge des Bevölkerungswachstums)

[25] Das BIP wuchs von 1998 bis 2007 um jährlich durchschnittlich 3,7%,

- die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße, die Immigration,
- der Kauf von Zweitwohnungen
- die ausländische Investitionen
- die Erhöhung der Zahlungsfähigkeit und der Kaufkraft (durch das allgemeine Wirtschaftswachstum)
- das steigende verfügbare Einkommen
- die günstigen Finanzierungsbedingungen mit sinkenden Zinssätze und einer Verlängerung der Laufzeiten der Kredite

Der Mangel an der Elastizität des Angebots wird mit der limitierten Verfügbarkeit von Boden erklärt, aufgrund der Knappheit von bebaubarem Boden (als Folge einer restriktiven Raumplanung). Es herrscht kein Zweifel über die Bedeutung der Argumente dieses Diskurses. Kernpunkt war aber die Konvertierung der Wohnung in eine "sichere" Spar- und Anlageform.[26] Die Haushalte begannen ihre Ersparnisse in Wohneigentum zu investieren, Die Dimension des Neubaus erforderte allerdings Kredite als zusätzliche Finanzierungsquelle, was nationales und internationales Investitionskapital anlockte und die Haushalte nahmen Kredite auf um in Wohnungen zu investieren.[27] Das erhöhte nicht nur den Schuldenstand der Haushalte und Firmen, sondern auch den Wert ihrer Immobilien. Genau diese Perspektive, nämlich die Wertsteigerung der Wohnungen begünstigte den Kauf auf Kredit. Das Problem lag darin, dass die Investition in Wohnungen verbunden mit einer erhofften Wertsteigerung der Anlage das Risiko hat, dass diese nicht eintritt und die Wohnungen an Wert verlieren. Das passiert jedoch nicht mit dem Schuldenstand. (vgl. Santiago Rodríguez 2008a: 23ff., Naredo 2009)

Als Gegenmaßnahme wurde die Liberalisierung der Bodenordnung durchgesetzt. Durch diese Maßnahme sollte –zumindest theoretisch- der Immobiliensektor in der Lage sein, genügend Wohnraum zur Befriedung der Nachfrage zu produzieren, damit die Ungleichheit zwischen Angebot und Nachfrage zu beseitigen, und den Preisanstieg zu begrenzen.[28] Die Erweiterung des Bodenangebotes scheiterte jedoch, da der Bodenpreis abhängig vom Wohnungspreis ist, und nicht umgekehrt. Der Wohnungspreis bestimmt den Bodenpreis,

---

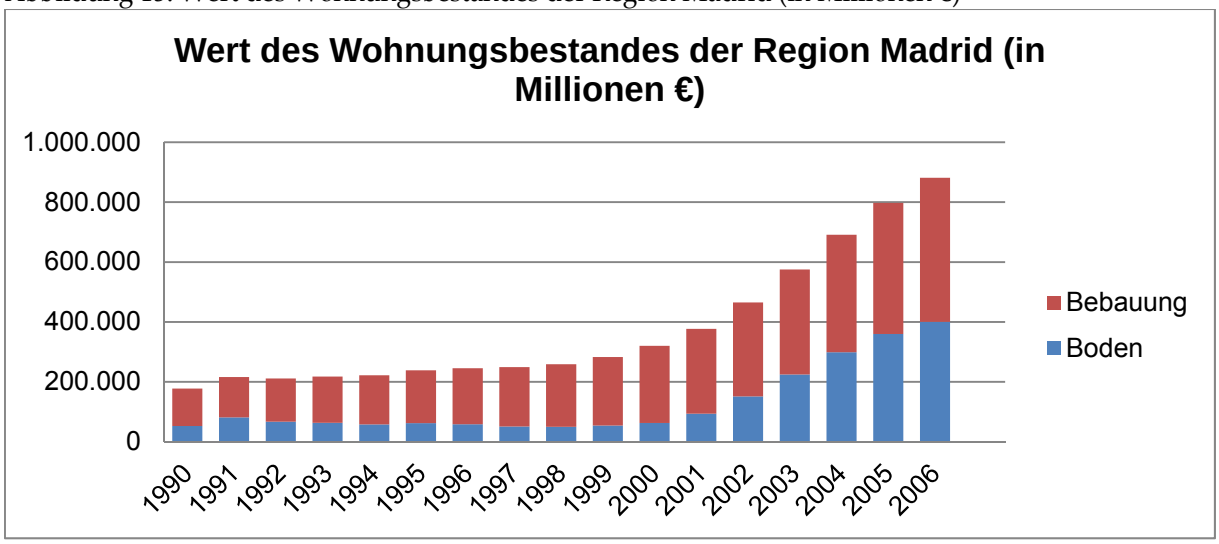
[26] Die gegeben Standortbedingungen des Wohnangebots verhindern eine internationale Konkurrenz, wie es sie am Gütermarkt gibt. Darum macht eine Überproduktion von Wohnungen, Büroflächen etc. nicht automatisch eine Unmöglichkeit die Investitionen in Fixkapital zu amortisieren wie das bei Industrieinvestitionen der Fall ist. Es existiert zwar ein Wettbewerb zur Anziehung der Immobilieninvestition, dies wird jedoch durch die negativen Effekten in den Verliererregionen sichtbar, und selbst dort nur langsam und diffus. (vgl. Observatorio Metropolitano 2007: 211f).

[27] Im Jahr 2003 wurde der Kredit zur wichtigsten Finanzierungsform von Wohneigentum, der Ertrag aus Wohnungsverkäufen rückte an die 2.Stelle. (vgl. Observatorio Metropolitano (2007: 213)

[28] Tatsächlich geschah die Liberalisierung der Bodenordnung wie bereits in Kapitel 1.3.2 erwähnt in Madrid mit dem *Ley del Suelo* 2001. Die Beschränkungen der Raumplanung wurden in einem Moment aufgehoben, in dem sich einer außerordentliche günstige Konditionen zur Kapitalbeschaffung und eine hohe Bereitschaft zu Immobilieninvestitionen vorherrschten, was die in Kapitel 1.6 beschriebenen Entwicklungsmuster ermöglichte.

wodurch nur eine Senkung des Ersteren auch eine Senkung des Zweiteren bewirkt. So konnte durch die Liberalisierung der Bodenordnung weder die Verteuerung der Wohnungspreise, den massive Bodenkonsum, die Zersiedelung noch die Ausweitung des Phänomens der Korruption gestoppt werden. (vgl. Cladera Roca 2007) Eine Studie der FBBVA und die amtlichen Statistiken zur Preisentwicklung bestätigen diese Annahme. Während des Immobilienbooms erfuhren der Wohnungsbestande in Spanien Wertsteigerungen von 288%. Verantwortlich dafür waren hauptsächlich der Anstiege der Wohnungspreise (83,9%), die Anstieg der Preise für die reine Errichtung der Wohnung trugen nur 16,4% dazu bei. Die Explosion der Bodenpreise war der entscheidende Faktor für 83,6% der Steigerung der Wohnungspreise. (vgl. FBBVA 2010)

Abbildung 15: Wert des Wohnungsbestandes der Region Madrid (in Millionen €)



Quelle: FBBVA 2010

Die Zielsetzungen der Maßnahmen lassen sich auf einen Satz reduzieren: Der Bausektor sollte die spanische Wirtschaft zu stützen. (vgl. Rodríguez 2002) Die Profiteure waren demnach die einflussreichen Unternehmergruppen, die –schon unter der Franco-Diktatur- Interesse an einer solchen Expansion haben: die des Bau- und Immobiliensektors und die des Bankensektors. „Diese Gruppen sind jene, die die diese Art von spekulativem Gerüst aus Finanz- und Immobiliengerüst stützen, die die spektakuläre Dauer und Intensität der Immobilienblase, die das Land zwischen 1997 und 2007 durchlebte, ermöglichte“. (vgl. Naredo 2010) Zudem waren alle Förderungen und Subventionen für Wohnungen in diesem Zeitraum auf die Mittelschicht ausgerichtet, die dazu in der Lage war, ihre Ersparnisse in eine Wohnung zu investieren. Die Bedürfnisse benachteiligter Bevölkerungsschichten mit Problemen im Zugang zum Wohnungsmarkt wurden außen vorgelassen. (vgl. Rodríguez 2002)

Zusammengefasst wurde der Immobilienaufschwung u.a. durch folgende Faktoren ermöglicht:

- Die Niedrigzinspolitik ließ die aufgenommen Kredite in die Höhe schießen. In Spanien stiegen die Immobilienkredite in der Hochphase se Booms auf 60% der Gesamtinvestitionen
- Mit Einführung des Euros verringerten sich das Risiko der Inflation verbunden mit dem Außenhandelsdefizit, was eine hohe Nachfrage nach Konsumgütern auslöste wir, die nicht durch die Arbeitsproduktivität nicht gedeckt werden konnte.
- Die Konvertierung der Wohnung als Investitionsgut und die Revalorisierung der Grundeigentums basierend auf der Expansion der Immobilienwerte
- Die finanziellen Anreize der Wohnungspolitik für den Kauf von Eigentumswohnungen
- Die Aufhebung der Restriktionen der internationalen Immobilienfonds in anderen Ländern zu investieren.
- Die *laissez-faire* Politik in der Raumplanungs- und Bodengesetzgebung

(vgl. Heitkamp 2010,Naredo 2010, Observatorio Metropolitano 2007, Santiago Rodríguez 2008a)

2.3.3 Die Rolle der Gemeinden

Der spekulative Prozess hatte auch die direkte Unterstützung von zahlreichen Gemeinden (und deren Bodenpolitik), die ihr Einkommen durch die Bautätigkeiten steigern konnten, und die mehr an den kurzfristigen Multiplikatoreffekten für die Wirtschaft interessiert waren als die Risiken auf lange Sicht zu beurteilen. (García 2008, Méndez Gutiérrez del Valle 2012: 50f)

Der Verkauf von kommunalen Bodenreserven und Steuereinahmen durch Bauführungen (Baugenehmigungen, Bautätigkeiten und den Wertsteigerungen bei der Umwidmung in Bauland), Transferzahlungen von anderen Gebietskörperschaften und den verpflichtenden Bodenabtretungen von Immobilienentwicklern an die Gemeinden sind wichtige kommunale Einnahmequellen. Die Gemeinden haben die Siedlungserweiterung und die Bauführungen als eine Form verstanden, die Mängel an der lokalen Infrastruktureinrichtung zu finanzieren, ohne dass eine geordnete Stadtentwicklungsplanung betrieben wurde. Es wurde die politische Entscheidung getroffen, sich von Einkommen aus neuen Siedlungserweiterung abhängig zu machen, also von Erträgen, die konjunkturell abhängig und einmalig sind. Die regelmäßig auftretenden Einkommensquellen wurden vernachlässigt. (vgl. Jiménez Sánchez 2008, Iglesias 2007: 142)

In Tabelle 7 wird die Veränderung der Einnahmequellen der spanischen Gemeinden zwischen 1994 und 2005 dargestellt. Die direkten Steuern (*direct taxes*), Abgaben (*user charges*) sowie laufende Transferzahlungen (*current transfers*) von anderen Gebietskörperschaften machten mehr als 60 Prozent der gesamten kommunalen Einnahmen aus. Die Einnahmen aus dem Städtebau nahmen im Zeitraum von 1994 bis 2005 signifikant zu, ihr relativer Anteil an den Gesamteinnahmen stieg um ca. 10 Prozentpunkte von 14,2% auf 23,5% an und löste

die Vermögenssteuer als Haupteinnahmequelle ab. Innerhalb der nicht-finanziellen Gesamteinnahmen verdoppelte sich ihr Anteil beinahe.

Tabelle 7: Einnahmequellen der Gemeinden in Spanien 1994-2005 (%)

Table 1. Local revenues in Spain, 1994-2006 (%)

	1994	2005
Non financial revenues		
Current revenues:		
I. Direct taxes	27.20%	26.69%
Property taxes	13.96%	15.23%
Motor vehicle taxes	4.46%	4.61%
Tax on land value improvements	1.84%	3.05%
Business taxes	6.60%	3.01%
II. Indirect taxes	2.58%	5.53%
Construction taxes	2.55%	4.65%
III. User charges (inlcudes planning permissions)	16.19%	17.56%
IV. Current transfers	27.69%	26.50%
V. Assets' revenues	2.06%	2.36%
Capital revenues:		
VI. Real investment sales (includes public land sales)	2.12%	6.42%
VII. Capital transfers	6.02%	7.31%
Total	83.87%	92.37%
Urban revenues	14.2%	23.5%

Notes: (i) Economic classification of the Spanish Budget by sections, Spanish Ministry of Economy, (ii) *Urban revenues* include: taxes on land value improvements, construction taxes, planning permissions, assets' revenues and public land sales.

Quelle: Hortas Rico 2010: 7

Außerdem war zu beobachten, dass Gemeinden mit höheren finanziellen Belastungen und geringeren Nettoersparnissen besonders stark auf eine expansiver Stadterweiterung setzen. Wichtig dabei ist, dass es sich um eine politische Entscheidung handelte, die nicht durch die Unzulänglichkeiten alternativer Einnahmequellen bedingt war.

> "Moreover, it seems that the decision of depending on building activity as their potential source of finance is not a consequence of the failure of other fiscal sources to generate revenues but a local political option. In other words, municipal authorities have not reached their tax autonomy ceiling regarding other taxes but have opted to increase their dependence on immediately relevant and less unpopular urban revenues." (Hortas Rico 2010: 8)

Für die Region Madrid finden sich in den offiziellen Statistiken des Finanzministeriums nur Daten für Jahre für die Jahre 2002-2011. Die Einnahmen aus dem Städtebau betrugen im Jahr 2003 in den Gemeinden der Region Madrid durchschnittlich 21,4% der Gesamteinnahmen und lagen damit auf dem Niveau des gesamten Landes. 2007 erhöhten sich auf 25,7% bevor sich bis zum Jahr 2011 auf 18,5% sanken. Die Einnahmen aus der Veräußerung kommunalen Bodens macht in den Jahren 2003 und 2007 10,1% bzw. 11,4% der Gesamteinnahmen der Madrider Gemeinden aus. Durch den Nachfragerückgang nach dem Ende des Immobilienbooms reduzierten sich diesen Einnahmen bis zum Jahr 2011 um 69,3% im Vergleich zu 2007 und lag nur noch bei 3,7% der Gesamteinnahmen. Die Einnahmen der Steuer auf Bauführungen verringerten sich im selben Zeitraum um 39,2%, die Steuer auf Bodenwertsteigerung um 16,8%. Gestiegen sind die Einnahmen aus den direkten Steuern

(+28,5%) und der Grundsteuer (+59,3%). Die Gesamteinnahmen stiegen zwischen 2003 und 2007 um 68,8% an sanken danach zwischen 2007 und 2011 um 5,1%. (siehe Tabelle 8)

Tabelle 8: Struktur der Einnahmen der Gemeinden der Region Madrid 2003, 2007, 2011

	2003		2007		2011	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
Direkte Steuern	1.434.103	27,4%	2.339.343	27,2%	3.006.598	36,9%
Grundsteuer	*650.820*	*12,4%*	*1.165.896*	*13,6%*	*1.857.603*	*22,8%*
Bodenwertsteigerungssteuer	*214.469*	*4,1%*	*445.429*	*5,2%*	*370.484*	*4,5%*
Indirekte Steuern	283.443	5,4%	626.456	7,3%	412.697	5,1%
Steuer auf Bauführungen	*283.348*	*5,4%*	*512.994*	*6,0%*	*311.542*	*3,8%*
Gebühren und Abgaben	722.902	13,8%	1.329.559	15,5%	1.494.995	18,3%
Laufende Transfers	1.529.153	29,2%	2.184.323	25,4%	2.236.229	27,4%
Einnahmen aus Liegenschaften	96.175	1,8%	268.789	3,1%	520.532	6,4%
Veräußerung von Investitionen	593.051	11,3%	1.012.902	11,8%	308.691	3,8%
Veräußerung von Boden	*527.026*	*10,1%*	*981.273*	*11,4%*	*300.943*	*3,7%*
Kapitaltransfers	264.651	5,0%	207.681	2,4%	112.364	1,4%
Finanzielle Aktiva	27.005	0,5%	23.338	0,3%	3.129	0,0%
Finanziell Passiva	293.001	5,6%	597.229	7,0%	52.244	0,6%
Gesamteinnahmen	5.243.484	100%	8.589.621	100%	8.147.479	100%

Quelle: Ministerio de Hacienda

In Spanien sind die Leistungen, die eine Gemeinde zu erbringen hat nach der Einwohnerzahl differenziert. Unter den obligatorischen Leistungen aller Gemeinden ist die öffentliche Grundversorgung (u.a. Abfallentsorgung, Straßenreinigung, Wasserversorgung, Kanalisation und Straßenbeleuchtung). Andere Leistungen kommen bei Gemeinden mit höherer Einwohnerzahl hinzu: Parks, öffentliche Bibliotheken, die Behandlung fester Abfälle, die örtliche Polizei, soziale Dienste, öffentliche Verkehrsmittel oder Umweltschutz. In der Praxis tendieren Kommunen mehr Leistungen als gesetzlich vorgeschrieben anzubieten, um so die Ansprüche der Bewohner befriedigen zu können. (vgl. Hortas Rico 2010: 6f.)

Die Ausgaben verringerten sich von 2007 auf 2011 um 5,1%, im Vergleich zu 2003 bedeutet das aber trotz der Reduzierung ein Plus von 55,4% Ermöglicht wurde die Anpassung an die fallenden Einnahmen vor allem durch die Investitionen, die 2007 21% der Gesamtausgaben ausmachten und 2011 nur noch 8,6% .2011 wiesen 14 der 179 Gemeinden einen negativen Saldo der laufenden Gebarung und 33 Gemeinden wiesen eine negative freie Finanzspitze auf.

Tabelle 9: Struktur der Ausgaben der Gemeinden der Region Madrid 2003, 2007, 2011

	2003		2007		2011	
	absolut	relativ	absolut	relativ	absolut	relativ
Personalkosten	1.681.019	32,2%	2.535.072	29,8%	2.697.386	33,7%
Güter und Dienstleistungen	1.603.564	30,7%	2.984.592	35,1%	3.320.939	41,5%
Finanzausgaben	140.500	2,7%	190.731	2,2%	222.720	2,8%
laufende Transfers	234.115	4,5%	398.892	4,7%	571.203	7,1%
Investitionen	1.248.018	23,9%	1.786.563	21,0%	688.653	8,6%
Kapitaltransfers	108.631	2,1%	201.377	2,4%	64.155	0,8%
Finanzielle Aktiva	29.030	0,6%	150.145	1,8%	5.252	0,1%
Finanzielle Passiva	180.173	3,4%	257.975	3,0%	427.740	5,3%
Gesamtausgaben	5.225.051	100%	8.505.348	100%	7.998.048	100%

Quelle: Ministerio de Hacienda

Die Dynamiken dieser Prozesse ist der Bevölkerung meist völlig unbekannt. Gemäß Vara Muñoz und Vinuesa Angulo (2007) fanden darüber nur in Fachzeitschriften Verweise, die für die breite Öffentlichkeit nicht zugänglich sind. Daher hat Mehrheit der Bevölkerung eine diffuse Vorstellung von der kommunalen Bodenpolitik und ist demgemäß nicht in der Lage, ein verantwortungsvolles Handeln der Politik einzufordern. Die expansive Bodenpolitik hatte neben zahlreichen sozialen und ökologischen Konsequenzen auch eine beunruhigende Zunahme der politischen Korruption. (vgl. Jiménez Sánchez 2008: 278) Die Gründe dafür liegen im Zusammenfluss von 3 Faktoren: den Singularitäten des spanischen Planungsmodells, den unzureichenden Kontrollmechanismen über die Tätigkeiten der Gemeinden, und dem außerordentlichen Wohnungsproduktion. Trotz den Korruptions-skandalen, über die in Spanien regelmäßig in den Medien berichtet wird, sollte hier nur gezeigt werden, dass der expansive Städtebau als lukrative Einnahmequelle für die Gemeinden benutzt wurde.

Nach dem Zusammenbruch des Immobilienmarktes blieb den Gemeinden nur wenig Handlungsspielraum im Umgang mit den errichteten, den leer stehenden Wohnungen und den errichteten Infrastrukturen, für deren Instandhaltung die Gemeinde aufkommen muss. Kurzfristig können sie nur wenig tun, um die Situation zu ändern und können nur hoffen, dass sich die Nachfrage erholt, und dass sie den überschüssigen Wohnbestand nach und nach abbauen können. Für viele Projekte, die an ungünstigen Standorten zu finden sind, erscheint jedoch selbst diese Hoffnung zweifelhaft.

2.3.4 Die Immobilienkrise und ihre Konsequenzen

Nach ersten Überhitzungserscheinungen des Marktes ab 2005 war der Boom 2007 infolge der amerikanischen Subprime-Krise endgültig zu Ende, der Immobilienmarkt und das gesamte Land schlitterten in eine Rezession, deren Ende nicht absehbar ist. Es ist insofern treffend von einer Immobilienblase zu sprechen, da der Bau von großen Teilen der Neubauten schlicht und einfach nicht durch die bestehende Nachfrage zu rechtfertigen war. Er war das Ergebnis von Spekulationen:

> "If the increase in housing had been mainly related to the construction of primary housing, we would not be talking about a housing bubble, but rather the evolution of a sector to overcome a deficit. Instead, we are dealing with a real estate bubble, as much of this growth is the result of urbanization for speculative purposes, irreversible transforming the landscape and creating housing stock that is difficult to reuse." (Concheiro 2011)

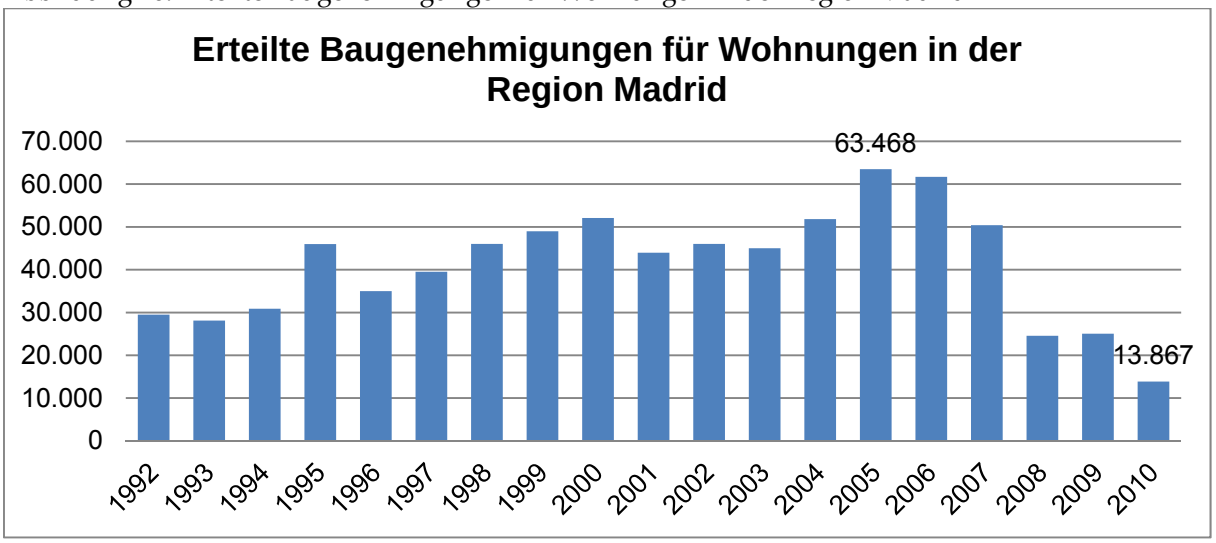
Die vielfältigen Konsequenzen werden hier kurz zusammengefasst.

RAUMPLANERISCHE FOLGEN

Die Folgen für die Raumplanung und die Siedlungsstruktur wurden bereits im ersten Teil skizziert. Die neuen Wohnsiedlungen haben einen großen räumlichen und ökologischen Fußabdruck hinterlassen. Das unkontrollierte Wachstum führte zu einer Fragmentierung des Raumes und die enorme Ausbreitung des Siedlungsraumes. Die Lebensqualität konnte dadurch jedoch nicht gesteigert werden. Die neuen Siedlungen befinden sich oft auf der „grünen Wiese" und vermissen jegliche Nutzungsmischungen der klassischen Stadt.

Der Immobilienboom generierte einen überdimensionierten Wohnungsbestand an schlechten Standorten und von teils schlechter baulicher Qualität. Sein Ende sich am drastischen Rückgang an Baugenehmigungen ablesen. Die meisten Genehmigungen wurden in der Autonomen Region Madrid im Jahr 2005 erteilt (63.458). 2007 sanken sie im Vergleich zum Jahr davor bereits um 18,3% ab. Zu diesem Zeitpunkt war ein Ende des Booms bereits absehbar, die Ausmaße der Krise konnten jedoch noch nicht eingeschätzt werden. Seither sind die Baugenehmigung rückläufig: 2008 wurden nur mehr 24.564 Baugenehmigungen ausgestellt (-60% im Vergleich zu 2005), 2009 waren es 25.005 und 2010 nur noch 13.867. (siehe Abbildung 16)

Abbildung 16: Erteilte Baugenehmigungen für Wohnungen in der Region Madrid



Quelle: Ministerio de Fomento

WIRTSCHAFTLICHE FOLGEN

Es lässt sich ein direkter Zusammenhang zwischen der Finanz- und Immobilienkrise herstellen. Heute hat das weiterhin geringe Interesse an Investitionen in Wohnungen einen substantiellen Anteil am Schwächeln der Wirtschaft. Im 3. Quartal 2011 waren die Investitionen um 5 Prozentpunkte niedriger als im Jahr 2007, sie lagen aber noch bei 3,9% des BIP 2011, was immer noch höher ist als in anderen Ländern nicht von einer stagnierenden Immobilienwirtschaft getroffen wurden. (vgl. RICS 2012: 56.f)

> "Irland und Spanien gehörten zu den Ländern, die den am stärksten ausgeprägten Boom-and-Bust-Zyklus auf dem Wohnimmobiliensektor erlebten, und der Prozess der Abwärtskorrektur ist nach wie vor in Gang. Die realen Wohnimmobilienpreise sowie das Verhältnis von Wohnimmobilienpreisen zu Mieten und Einkommen sind – ausgehen von eine historisch hohen Niveau – weiter rückläufig." (OECD 2010:.28f.)

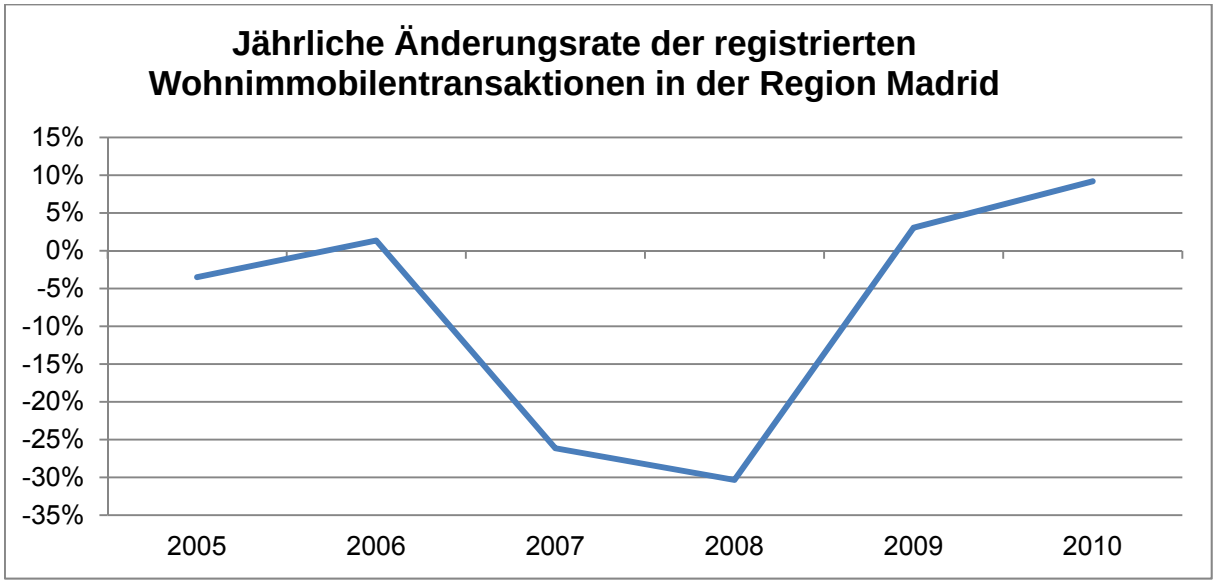
Viele dieser Immobilien sind reine Schlafstädte mit Standorten, an denen „keine natürliche Nachfrage existiert" und „der Preis keine Rolle spielt". (Gonzalo Bernardos 2010 nach Heitkamp 2010). Diese Wohnungen gingen in das Eigentum den Banken übergehen, und die resultierenden Verluste mussten mit Staatshilfen aufgefangen werden müssen, wie das Beispiel der Nationalisierung der Großbank Bankia zeigt. (vgl. Heitkamp 2010)

Das Platzen der spekulativ herbeigeführten Immobilienblase führte zu einer bisher kaum gekannten Destabilisierung der Finanzmärkte, griff in viele Bereiche der Realwirtschaft an und führte in eine Rezession. Zusätzlich wurde die spanische Volkswirtschaft schwer von der Schuldenkrise der Eurozone getroffen und Sparmaßnahmen der Regierung werden die Binnennachfrage weiterhin niedrig halten. (vgl. Heitkamp 2010: 225) Die Inflation stieg 2011 auf 3% an, was zu einem Wertverfall die Reallöhne führte. Von den Maßnahmen zur Haushaltskonsolidierung geht eine weitere Dämpfung auf das bereits schwache Einkommenswachstum und auf die Wohnimmobiliennachfrage aus. (vgl. OECD 2010:.28f.) Die Verfügbarkeit von Krediten sackte ab. Laut einem Bericht der Immobiliengesellschaft Dyrecto war die Kreditvergabe für den Kauf einer ersten Wohnung während des Immobilienbooms unter den Präferenzen von 91% der Banken und Sparkassen. Laut El Mundo waren im Jahr 2008 nur mehr 44% bereit, Kredite für Erstwohnungen zu vergeben. (vgl. o. V. 2008). Das Immobilienvermögen des Bankensektors wird in einem kürzlich publizierten Bericht der Spanischen Nationalbank auf 184.000 Millionen potentiell problematische Vermögenswerte beziffert. Davon sind 100.000 Millionen € säumige und problematische Kredite, und Wohnungen, Büroflächen, Grundstücke im Wert von 85.000 Millionen €, die den Banken aufgrund der Zahlungsunfähigkeit der Kreditnehmer zukamen. Insgesamt machen sie rund 60% der Gesamtimmobilienportfolios der spanischen Banken aus, das sich auf ca. 308.000 Millionen € beläuft. Der Bau- und Immobiliensektor hatte Ende 2011 eine Säumigkeitsrate von 20,9%, gegenüber den 13,5%, die es noch 2010 waren. (vgl. Jiménez 2012, EP 2012)

Der Abschwung des Marktes lässt sich auch deutlich an den Immobilientransaktionen ablesen. Als sich der Immobilienmarkt zu abkühlen Begann, reduzierten sich die

Transaktionen am Markt, was dazu führte, dass die Verkäufer, die ihre Wohnung aus welchen Gründen auch immer verkaufen mussten, dies zu niedrigeren Preisen taten. (vgl. Naredo 2009)

Abbildung 17: Jährliche Änderungsrate der registrierten Wohnimmobilientransaktionen in der Region Madrid



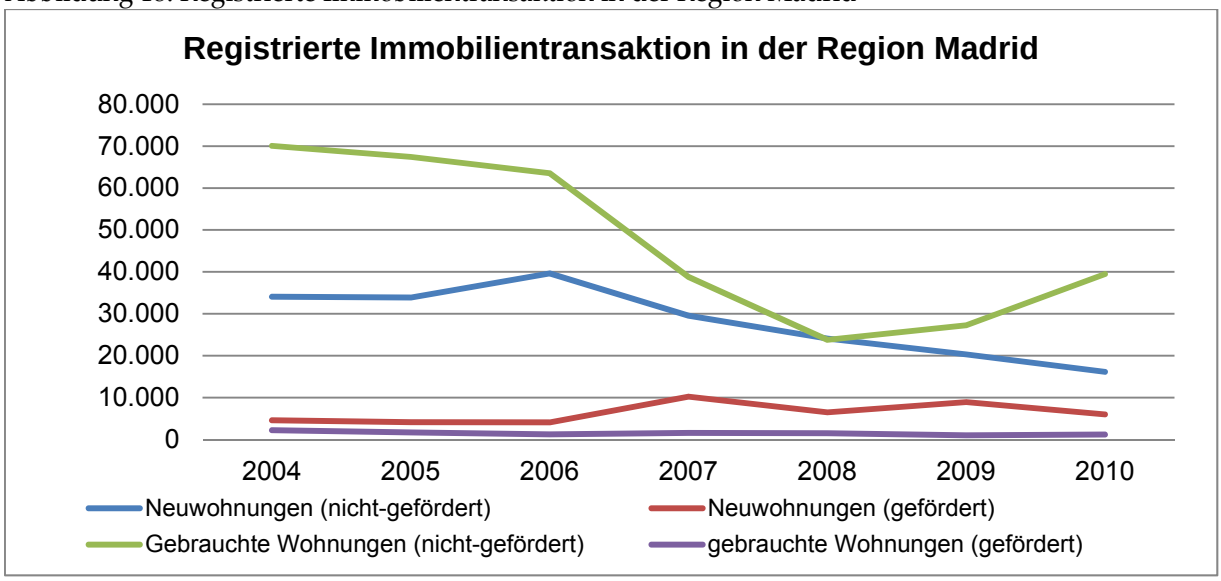
Quelle: Ministerio de Fomento

Die registrierten Verkäufe erreichten ihren Höhepunkt in den Jahren von 2004 bis 2006 mit 110.902 (2004), 107.029 (2005) und 108.469 (2006) Transaktionen. Nach dem Einsetzen der Wirtschaftskrise sackten sie merklich hab: um minus 26% von 2006 und 2007 und um minus 48% zwischen 2006 und 2008. Ab 2009 ist eine Stabilisierung des Marktes feststellbar, 2010 wurden 62.799 Transaktionen registriert (42% unter dem Wert von 2006) und die jährlichen Änderungsraten sind positiv (2008-2009: +3%, 2009-2010: +9,2%). (siehe Abbildung 17)

Besonders eingebrochen sind die Transaktionen gebrauchter nicht-geförderter Wohnungen (um minus 63% zwischen 2006 und 2008). Das ist verständlich, da sich durch den Preisverfall zu einer Situation des Abwartens gekommen ist, und die Hoffnung auf eine positive Entwicklung des Marktes das zögernde Verhalten erklärt. Auch bei den Neubauwohnungen macht sich die Krise bemerkbar, wenn auch weniger deutlich: Die Transaktionen nahmen zwischen 2006 und 2008 "nur" um 39% ab. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien 2010 wurde durch eine verbesserte Verfügbarkeit und günstigere Finanzierungskosten in Verbindung mit niedrigen Hypothekenzinsen gestützt. Diese Maßnahmen, und teilweise Abschaffung der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Beträgen von der privaten Einkommensteuer für Hauptwohnsitze, die ab Januar 2011 in Kraft trat, führten dazu, dass der Erwerb von Immobilien teils auf 2010 vorgezogen wurde. (vgl. RICS 2012: 23)

Die Transaktionen von gebrauchten Sozialwohnungen ist erwartungsgemäß stabil, die Strategie in der Krise verstärkt auf den Bau von geförderten Wohnungen zu setzen wird durch eine leicht steigende Transaktionsanzahl von geförderten Neubauwohnungen seit 2007 manifest.

Abbildung 18: Registrierte Immobilientransaktion in der Region Madrid

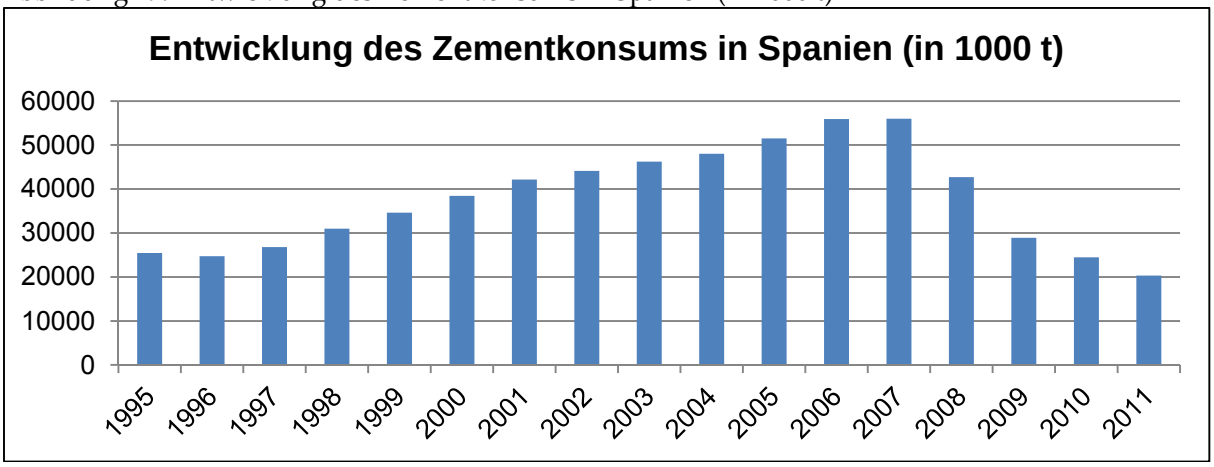


Quelle: Ministerio de Fomento

Ökologische Folgen

Ein Nebeneffekt war die Zersiedelung und der intensive Land-und Energieverbrauch, die durch die Erhöhung der Mobilität durch die Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur ermöglicht wurden (vgl. Garcia, 2008 Méndez Gutiérrez del Valle 2012: 50f.) Ein wichtiger Indikator für die Aktivitäten der Bauwirtschaft ist die Entwicklung des Zementkonsums, bei deren Betrachtung sich ein sehr ähnliches Bild zeigt. Spanien ist das Land mit dem höchsten Zementverbrauch in Europa, sowohl in absoluten Zahlen als auch im Pro-Kopf-Verbrauch. (vgl. Naredo et al. 2007: 213) Der Zementkonsum lässt auf das Gewicht des Bausektors schließen und dessen erhöhte Aktivität während des Immobilienbooms. 2007 wurden noch fast 60.000 Millionen Tonnen an Zement verbraucht, fast 1 Tonne pro Einwohner und Hektar. (vgl. Naredo et al. 2007: 184) Trotz umfangreicher anti-zyklischer Stabilisierungsmaßnahmen, die für den Bau öffentlicher Infrastruktur bereitgestellt wurden, hat sich der Zementkonsum 2009 auf fast die Hälfte des Wertes von 2007 reduziert.

Abbildung 19: Entwicklung des Zementkonsums in Spanien (in 1000 t)



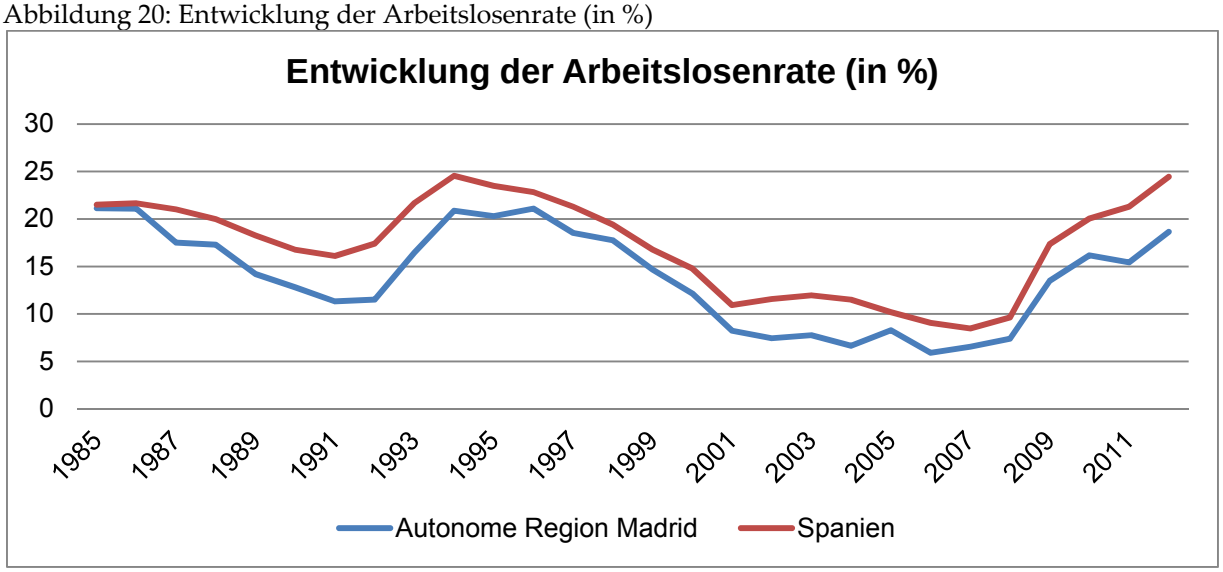
Quelle: Ministerio de Industria, Energía y Turismo

Die Bauwirtschaft ist ein material- und energieintensiver Sektor. Jede Wohnung und jeder Meter Straße, die gebaut werden, verbrauchen Ressourcen. Dies bewirkte eine Zunahme der versiegelten Flächen (Wohngebiete, Freizeit-, Gewerbeparks sowie Industriegebiete) sowie eine Fragmentierung der Region durch die neuen Verkehrsinfrastrukturen. Die bebauten Flächen entsprachen im Jahr 2000 11,9% des Gesamtgebietes. Madrid weist damit den höchsten Urbanisierungsgrad Spaniens auf. 49,2% der Region ist Waldgebiet, auf landwirtschaftliche Flächen entfallen 38%. Die verbaute Fläche betrifft nicht nur die zentralen Gebiete sondern auf immer mehr die peripheren Zonen an und über den Grenzen der Autonomen Region Madrid. (vgl. OSE 2006)

SOZIALE FOLGEN

Der Zugang zum Wohnungsmarkt wurde für Gruppen durch die hohen Wohnungspreise verwehrt. Besonders die junge Bevölkerung, legale und illegale Immigranten, aber auch Senioren und Familien mit niedrigem Einkommen waren davon betroffen. Die Arbeitslosigkeit stieg explosionsartig an. Im 1. Quartal 2007 lag die Arbeitslosenrate bei 6,6% in der Autonomen Region Madrid (Spanien: 8,5%), im 1.Quartal 2012 erreichte sie 18,6% in Madrid und 24,4% in Spanien (INE), die höchste Arbeitslosigkeit in der gesamten EU.

Abbildung 20: Entwicklung der Arbeitslosenrate (in %)



Quelle: INE

2003 wurden 40% der Ausgaben der Privathaushalte in der Region für den Wohnraum aufgewandt, 30% der Haushalte hatten eine Hypothek von durchschnittlich 196.990€ und einer Laufzeit von 25-30 Jahren abzubezahlen. Als Konsequenz der Investitionen der Haushalte in Wohnung stieg auch deren Hypothekenschuld rasant an. 1992 betrug sie anteilsmäßig am verfügbaren Haushaltseinkommen nur 22,8%. steigerte sich aber bis zum Jahr 2000 auf 47,8% und auf 67,4% bis im Jahr 2006. Damit war in keinem anderen der von Schwartz und Seabrooke (2009) analysierten Ländern war in die Änderungsrate höher als in Spanien. (siehe Tabelle 10)

Tabelle 10: Hypothekenschuld in % des verfügbaren Haushalteinkommens

	Hypothekenschuld in % des verfügbaren Haushalteinkommens			Änderungsrate (in %)
	1992	2000	2003	1992-2003
Australien	52,8	83,2	119,5	126%
Dänemark	118,6	171,2	188,4	59%
Deutschland	59,3	84,4	83	40%
Finnland	56,7	65,3	71	25%
Frankreich	28,5	35	39,5	39%
Irland	31,6	60,2	92,3	192%
Italien	8,4	15,1	19,8	136%
Japan	41,6	54,8	58,4	40%
Kanada	61,9	68	77,1	25%
Neuseeland	67	104,8	129	93%
Niederlande	77,6	156,9	207,7	168%
Schweden	98	94,4	97,5	-1%
Spanien	22,8	47,8	67,4	196%
UK	79,4	83,1	104,6	32%
USA	58,7	65	77,8	33%

Quelle: eigene Darstellung Schwartz und Seabrooke 2009: 18

2.4 DIE ENTWICKLUNG UND VERTEILUNG DES WOHNUNGSBESTANDES

In den letzten 45 Jahre der Wohnungsbestand der Autonomen Region Madrid vervierfacht; von einem Volumen von 671.000 Wohneinheiten im Jahr 1960 zu auf 2,8 Millionen in 2007. Hinzu kommt, dass die Bebauungsdichte geringer als die der damaligen Siedlungsstruktur ist, weshalb man davon ausgehen kann, dass die Stadtregion rund 5-6 Mal größer ist als vor 50 Jahren. (siehe Tabelle 11) Besonders intensiv war das Wachstum zwischen (1964-1974), als das Land einen allgemeinen Wirtschaftsaufschwung erlebte und das Wohnungsdefizit abgebaut werden musste. So wurden zwischen 1960 und 1981 mehr als 1.000.000 Wohneinheiten errichtet.

Tabelle 11: Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Region Madrid 1960-2010

	1960	1970	1981	1991	1996	2001	2004	2007	2010
Anzahl der Wohnungen	671.126	1.132.793	1.710.371	1.923.139	2.103.912	2.478.145	2.637.874	2.841.352	2.962.915
	1960-1970	1970-1981	1981-1991	1991-1996	1996-2001	1991-2001	2001-2004	2004-2007	2007-2010
Rel. jährliches Wachstum	6,90%	5,00%	1,20%	1,80%	3,50%	2,90%	2,10%	2,60%	1,41%

Quelle: Leal Maldonado und Domínguez Pérez 2009:82, eigene Ergänzungen

Das Wachstum der Wohnungen in dem Zeitraum von 1970 bis 2001 lag bei 119%, d.h. die Gesamtanzahl der Wohneinheiten in der Region Madrid hat sich in dieser Periode mehr als verdoppelt. Kalkuliert man noch ein, dass die Dichte dieser neuen Wohneinheit im Allgemeinen weit geringe ist als die die der bis dahin bestehenden Baustruktur, und die Flächen für die technische und sozialen Infrastruktur, die benötigt wurden, kommt man zu

dem Schluss, dass sich die Region Madrid ein Siedlungswachstum erlebt hat, die mehr als eine Verdoppelung des Siedlungsgebietes von 1970 ausmacht. (vgl. Leal und Cortés 2005: 10)

Das Wachstum in den letzten Jahren der 90er erfolgte durch den Anstieg der Immigration, das natürliche Bevölkerungswachstum, die Restrukturierung der Haushalten mit einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltgröße und einer Erhöhung der Nachfrage aufgrund günstigen Konditionen am Hypothekenmarkt. (vgl. Leal und Cortés 2005:10) Beobachtet werden kann das Fehlen eines Zusammenhanges zwischen der demografischen Entwicklung und der Wohnungsproduktion. In den 70er- Jahren wuchs der Wohnungsbestand doppelt so stark wie die Bevölkerung, 20 Jahre später waren es schon das Dreifache. Zu erklären ist diese Entwicklung einerseits durch Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 3,2 (1991) auf 2,9 (2001) Personen/Haushalt. Andererseits kann das Überangebot an Wohneinheiten auf die Tatsache zurück, dass im Jahr 2008 ein Drittel aller Wohneinheiten als Zweit- bzw. Ferienwohnungen genutzt wurden, für Familienmitglieder zur späteren Nutzung vorgehalten sowie aus Gründen des starken Mieterschutzes nicht vermietet werden und deshalb leer stehen. (vgl. Hoekstra/Vakili-Zad 2010 nach Heitkamp 2010)

So gab es im Jahr 2001 22% mehr Haushalte als im Jahr 1991. Besonders stark zugenommen hat die Anzahl Einpersonenhaushalte (+78%) und 2-Personenhaushalte (+40%), wohingegen die Anzahl der Haushalte mit mehr als 5 Personen von 296.468 auf 209.977 gesunken ist (-29%) (vgl. Leal und Cortés 2005:11)

2009 war die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,8 Personen, während der Wohnungsbestand die Kapazität hat 2,2 Personen pro Wohnung unterzubringen. Der Wohnungsbestand wächst also nicht nur stärker als die Nachfrage sondern der Unterschied zwischen den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Vermehrung des Bestands haben sich zwischen 1980 und 2009 weiter erhöht. (vgl. Leal Maldonado und Domínguez Pérez 2009: 82, siehe Tabelle 12)

Tabelle 12: Entwicklung des Wohnungsbestandes, der Haushalte und der Bevölkerung in der Region Madrid (1970-2009)

	Anzahl					relatives Wachstum			
	1970	1981	1991	2001	2009	1970-1981	1981-1991	1991-2001	2001-2009
Wohnungen	1.139.659	1.713.552	1.926.180	2.478.145	2.934.951	50,4%	12,4%	28,7%	18,4 %
Haushalte	947.260	1.336.767	1.537.213	1.873.671	2.298.900	41,1%	15,0%	21,9%	22,7 %
Bevölkerung	3.761.348	4.686.895	4.947.555	5.423.384	6386932	24,6%	5,6%	9,6%	17,8 %
durchschnittliche Haushaltsgröße	4,0	3,5	3,2	2,9	2,8				

Quelle: Leal und Cortés 2005, eigene Ergänzungen

Die Entwicklung verläuft differenziert über die von einer wenig dichten Baustruktur und Einfamilienhaussiedlungen im Norden und Nordosten mit einem entsprechend hohen

Flächenverbrauch, hin zum Süden und Osten, wo verdichteter gebaut wurde. In den 70er und 80er-Jahren konzentrierte sich das Wachstum des Wohnungsbestandes besonders auf die südliche Peripherie der Stadt Madrid, ab Ende der 80er verlangsamte es sich und der Staffelstab wurde an den Osten und Westen weitergegeben. Die Änderung der Expansionstendenz spiegelt die Veränderung des sozialen Raums der Region wider, in dem die Mittelschicht Wohnraum abseits der typischen Mittelschichtsquartiere in der Stadt Madrid suchte und diesen Zonen gefunden hat. Besonders hervorzuheben ist das Wachstum in periurbanen Gemeinden im Nordwesten, das allerdings durch Landschaftsschutzgebieten in seiner Wachstumskapazität stärker eingeschränkt als die anderen Zonen der Region (vgl. Leal und Cortés 2005: 18f.)

In Ergänzung zu öffentlichen Wohnbauprogrammen, die im Wesentlichen auf den sozialen Wohnungsbau in der zentrumsnahen Peripherie konzentrierten, ist seit den 80er Jahren ein Verlagerung der Stadtentwicklung hin zu privaten Entwicklungsgesellschaften und halböffentlichen Planungsgesellschaft festzustellen. (vgl. Heitkamp 1997). Deshalb werden oft große Wohnsiedlungen in periurbanen Gemeinden weitgehend ohne Steuerung geplant und realisiert. (vgl. Wehrhahn 2000) So wurde die überwiegende Mehrheit der Häuser zum Verkauf durch private Entwickler errichtet. Dies führte zu einer Ausdifferenzierung im Zugang zum Wohnungsmarkt, mit der Hervorhebung der ungleichen Verteilung der sozialen Gruppen in der Region. (vgl. Leal Maldonado und Domínguez Pérez 2009: 89)

In den Jahren 1998 bis 2010, den Jahren der intensivsten Bautätigkeit des spekulativ angetriebenen Booms und nach dem Zusammenbruch der spanischen Wohnungswirtschaft sind nach offiziellen Zahlen des INE 627.279,00 WE errichtet worden, während im selben Zeitraum die Zahl der Haushalte nach eigenen Berechnung (bei angenommen 2,5 EW/Haushalt) um 546.939 anstieg. Die Verteilung des Wohnungsbestandes lässt unterschiedliche Siedlungsmuster in den verschiedenen Zonen der Region erkennen. Im Jahr 2001 befand sich die Hälfte des Wohnungsbestandes in der Stadt Madrid. 1970 waren noch knapp 80% der Wohnungen in der Stadt Madrid zu finden, die Bedeutung der Metropolregion und der periurbanen Gemeinden war mit jeweils ca. 10% noch vergleichsweise gering.

Dieses Bild sollte sich jedoch verändern. Das enorme Bevölkerungswachstum wurde in den 70ern und 80ern von den Gemeinden in der Metropolregion aufgefangen, und blieb seitdem auf hohem Niveau. Im Jahr 2001 waren 29% der Wohnungen dort zu finden. Die periurbanen Gemeinden erreichten 2001 einen Anteil von 15%, was den Trend hin zur dispersen Siedlungsentwicklung untermauert.

Bei den Änderungen im Wohnungsbestand in der Region Madrid ist besonders der nordöstliche Teil der Metropolregion hervorzuheben, in welchem er innerhalb von 10 Jahren (1991-2001) um 81,8% gewachsen ist. Im Gegensatz zu dieser dynamischen Entwicklung schränkte der südliche Teil der Metropolregion seine Expansion nach hohen Zuwächsen zwischen 1970 und 1981 (+248%) ein. (1981-1991: +12%, 1991-2001: + 26%) In der Stadt

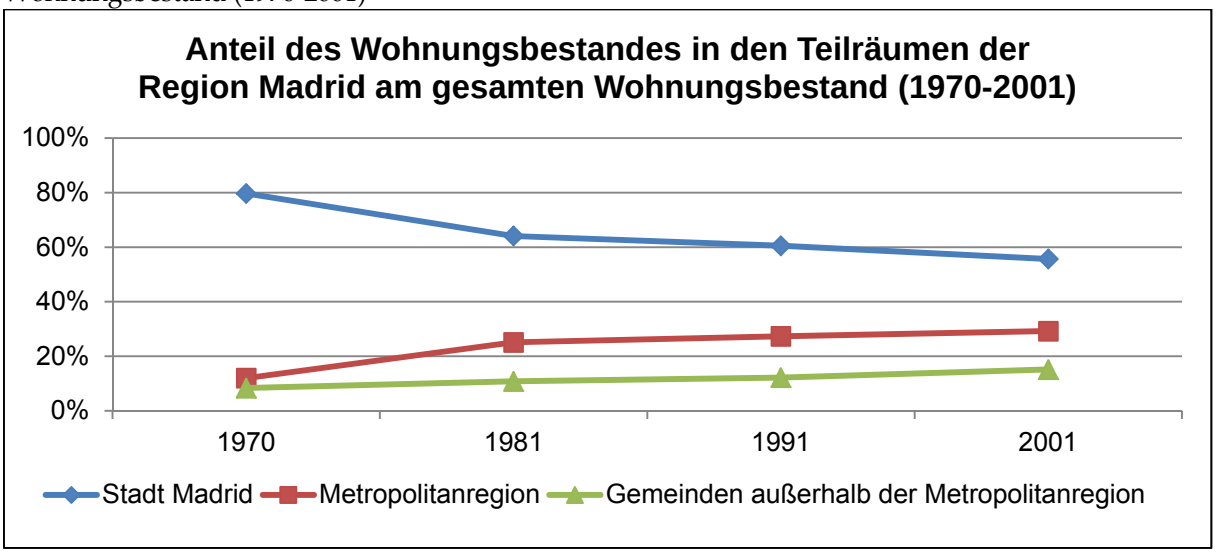
Madrid selbst erhöhte sich der Wohnungsbestand um 16%, was in ab absoluten Zahlen ein Plus von 213.665 Wohnung bedeutete. (siehe Tabelle 13 und Abbildung 21)

Tabelle 13: Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Teilräumen der Region Madrid (1970-2001)

	1970	1981	1991	2001
Autonome Region Madrid	1.139.659	1.713.552	1.926.180	2.478.145
Stadt Madrid	907.969	1.098.061	1.165.266	1.378.931
Metropolregion	136.795	430.441	526.246	724.047
Norden	19.403	41.200	59.858	86.263
Osten	33.379	106.064	124.580	172.099
Süden	72.419	252.275	283.225	359.159
Westen	11.594	30.902	58.583	106.526
Periurbane Gemeinden	94.895	185.050	234.668	375.167

Quelle: INE

Abbildung 21: Anteil des Wohnungsbestandes in den Teilräumen der Region Madrid am gesamten Wohnungsbestand (1970-2001)



Quelle: INE

Für 2011 sind noch keine Statistiken verfügbar, es ist jedoch davon auszugehen, dass die Stadt Madrid durch die großen Siedlungserweiterungsprojekte seinen Anteil stabilisieren kann und die periurbanen Gemeinden weiter an Bedeutung gewonnen haben.

2.4.1 Zweitwohnungen

28% der spanischen Hauseigentümer besitzen mehr als eine Wohnimmobilie.[29] Spanien gehört damit zu den Ländern der Europäischen Union mit dem höchsten Anteil an Zweitwohnsitzen. Obwohl der Großteil diese auch nutzen (sei es für Urlaubs- oder Geschäftszwecke), bleibt ein nicht unbeträchtlicher Teil, der exklusiv als Investition dient und entweder vermietet wird oder leer steht. (siehe Tabelle 14)

[29] Die Steuererleichterung für den Kauf von Zweitwohnungen wurde 1989 zwar wieder gestrichen. (vgl. García Montalvo 2003: 12)

Tabelle 14: Eigentum der Hauptwohnsitze und anderen Wohnungen (in %)

Table 1
Ownership of main and other housing (%)

	2002	2005
Home owners	85.9	85.8
Own other housing	24.5	27.9
Investment	36.2	42.9
Consumption	56.9	48.1
Mixed	6.9	9.0
Own 1 other housing	19.8	21.9
Investment	37.9	44.4
Consumption	62.1	55.6

Quelle: Bover 2010: 15

Die wichtigsten Gründe für diesen hohen Anteil sind u.a.:

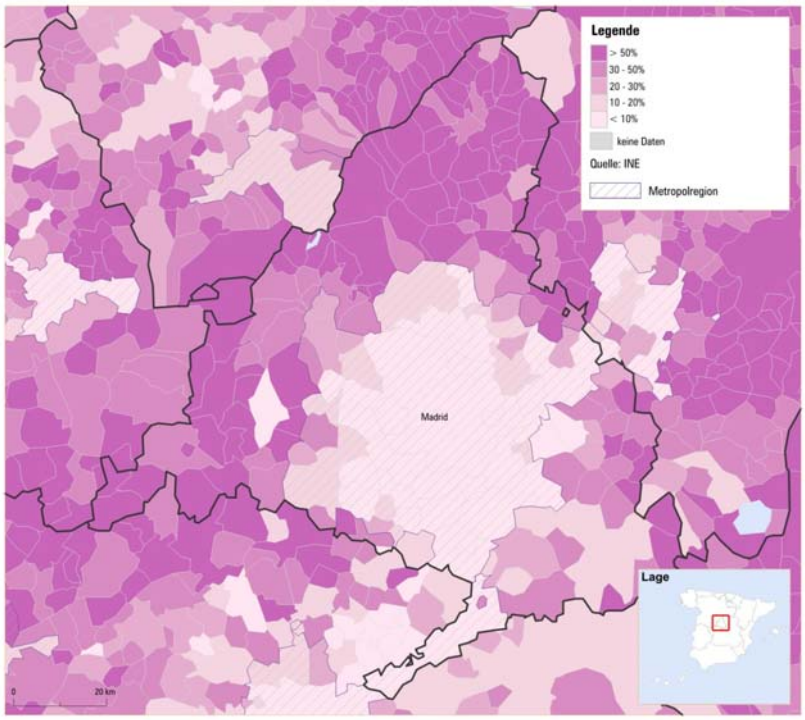
- Das *Ley de Presupuestos* von 1986 ermöglichte Steuererleichterungen für den Kauf von Zweitwohnungen.
- Die Schaffung von Arbeitsplätzen und steigenden verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte im Zeitraum 1996 - 2007, mit niedrigen Zinssätzen und günstigen Finanzierungsbedingungen.
- Im gesamten Land herrschen gute klimatische Bedingung und das Vertrauen, dass die Aufnahme Spaniens in die Europäische Währungsunion generiert, erhöhte Nachfrage nach Ferienwohnungen. (vgl. Bover 2010)

Im Jahr 2001 gab es 275.000 Zweitwohnungen in der Region Madrid, 11,1% des Gesamtwohnungsbestandes. Verglichen mit anderen Region ist der Anteil in Madrid damit unterdurchschnittlich, da in Spanien 17% der Wohnungen Zweitwohnsitze waren. Trotz des niedrigen Wertes, hatte Madrid mit 22% den höchsten Anteil an Haushalten, die eine Zweitwohnung besaßen. (vgl. Leal und Cortés 2005: 27)

Das propagierte Modell der Zweitwohnungen ist architektonisch größtenteils monoton und ohne personellen Charakter. Auch wenn die Eigenpromotion keinen hohen Stellenwert hat, gab doch vor allem im Norden der Region oft illegale Bauführungen durch Privatpersonen und illegalen Immobilienentwickler, die oft im Grünland und ohne Baugenehmigung ausgeführt wurden, interessanterweise aber fast immer mit Swimmingpool ausgestattet waren. (vgl. Zárate Martín 2003: 294-297) Bei der Verteilung lässt sich eine Präferenz für die periurbanen Gemeinden hin zur Grenze er Region erkennen, besonders aber für die Gemeinden in der Sierra de Madrid, wo die höchsten Anteil an Zweitwohnungen verzeichnet wurde. (vgl. García Palomares und Gutiérrez Puebla 2007: 32) Ein relativ neuer Prozess ist das relative Wachstum der Zweitwohnsitze in der Kernstadt und im ersten Erweiterungsring, das weit über dem regionalen Durchschnitt lag, wohingegen sie in den peripher gelegenen Gemeinden Gewicht gegenüber den Erstwohnungen verloren. Dem Bedeutungsgewinn der Zweitwohnungen selbst in zentral gelegenen Zonen geht für Cortés

und Leal (2005: 32) mit dem Muster einher, dass ein Teil der Madrilenen dazu übergingen über sich an der Peripherie niederzulassen, aber weiterhin die Wohnungen, die sie im Zentrum der Region besitzen, zu erhalten. (vgl. García Palomares und Gutiérrez Puebla 2007: 56)

Abbildung 22: Anteil der Zweitwohnungen in der Region Madrid (2001)



Quelle: eigene Darstellung nach Daten des INE

Laut einer Studie von José Manuel Naredo stammen die leer stehenden Wohnungen und sekundären meist aus zwei sehr unterschiedlichen Perioden, die ältesten und die jüngsten, was darauf schließen lässt, dass die Neubauten als Zweitwohnsitze gebaut werden oder schlicht einfach leer stehen (vgl. Rodríguez Alonso 2002)

2.4.2 Leer stehende Wohnungen

Eines der größten Probleme in Madrid und Spanien ist der hohe Anteil an ungenutzten Wohnungen. Über die Anzahl der Wohnungen, die derzeit leer stehen, lässt sich leider nur spekulieren. In einer Studie des Dienstleistungsunternehmen LDC, das in der Verwaltung von Liegenschaften spezialisiert ist, schätzt, dass in Madrid im Jahr 2010 337.212 Wohnungen nicht genutzt wurden, der höchste Wert aller Regionen Spaniens. Spanienweit waren 3.417.064 Wohnungen es bei einem Gesamtbestand von 25.837.108 Wohnungen (13,2%). Im Jahr 2001 standen in Spanien 3,1 Millionen Wohnungen oder 15% aller Wohnungen leer, in Madrid 306.556 (12,4%). In Anbetracht der massiven Wohnungsproduktion zwischen 2001 und 2011 erscheint für das Jahr die Leerstandsrate von 13,2% in Spanien außerordentlich gering. (vgl. INE, MDO, EP 2012)

Die tatsächliche Zahl dürfte weitaus höher sein. In einer Konferenz im Jänner 2012 führte der Ökonom Julio Rodríguez López an, dass insgesamt 6 Millionen Wohnungen leer stehen

könnten, also jede ca. vierte Wohnung. Auch in El País spricht von zwischen 5 und 6 Millionen ungenutzten Wohnungen, rund 20% des Wohnungsbestandes. (vgl. Martínez 2012)

Es gibt eine Reihe von Gründen, die eine Wohnung als ungenutzt erscheinen lassen, aber viele Wohnungen werden natürlich auch aus Spekulationsgründen nicht bezogen. Außerdem sind auch die offiziellen Statistiken aus den alle 10 Jahre stattfindenden Volkszählungen sind nicht fehlerfrei. „Zu wissen, ob eine Wohnung als Hauptwohnsitz genutzt wird ist relativ einfach, aber ob sie leer stehend oder temporär genutzt wird ist schon sehr viel schwieriger, weil 'Wie weiß man ob es in dem einen oder anderen Fall eine Ferienwohnung ist, wenn dich niemand darüber informiert?'" fragt sich Argüeso in El País. (vgl. Martínez 2012)

Zwischen 1991 und 2001 erhöhte sich der Anteil der leer stehenden Wohnungen in der Region Madrid um 40%, während der Wohnungsbestand nur um 29% wuchs. Besonders hoch ist die Leerstandsrate im Südosten der Region, aber auch in den Gemeinden der Metropolregion, die in den 90er-erJahren besonders stark expandiert haben. Die konsolidierten Gemeinden der Metropolregion weisen tendenziell einen geringeren Anteil an leer stehenden Wohnungen auf. (vgl. Cortés und Leal 2005: 35ff., siehe Abbildung 23)

Abbildung 23: Anteil der leer stehenden Wohnungen in der Region Madrid (2001)

Quelle: eigene Darstellung nach Daten des INE

2.4.3 Die Vorgaben des PRET für den Wohnungsbau

Sowohl im PRET und im gültigen Plan General der Stadt Madrid aus dem Jahr 1997 wurden die angestrebten Ziele für die Errichtung neuer Wohnungen angehoben, mit dem Ziel das Wohnungsproblem durch das Bevölkerungswachstum mit einem zeitlichen Horizont bis 2025 zu lösen. Die Stadt Madrid setze auf die Entwicklung der PAUs in peripheren Lagen am Stadtrand, mit einer guten Ausstattung und ohne die städtebaulichen Mängel der Quartiere, die währende der Phase des *desarrollismo* entstanden, auch wenn die architektonische Qualität der Gebäude bis auf einige wenige Ausnahmen zu wünschen übrig lässt. (vgl. Zárate Martín 2003: 295)

Im *Plan Regional Sectorial de Vivienda* (PRESVI) des PRET, in dem die wohnungspolitischen Ziele festgehalten sind, wurde vorgeschlagen mit einem Zeithorizont bis zum Jahr 2016 500.000 neue Wohnungen zu errichten. Der Plan berief sich auf eine Untersuchung aus dem Jahr 1996, in der festgehalten wurde, dass in der CAM 500.000 neue Wohnungen in den nächsten 20 Jahren geschaffen werden müssen, um nicht nur das Bevölkerungswachstum aufzufangen, sondern auch die Veränderungen in der demografischen Struktur und die sich ändernden Anspruche an die Lebensqualität zu kompensieren. (vgl. Valenzuela Rubio 2010: 116)

Allein in der Gemeinde Madrid gibt es seit der Überarbeitung des Flächenwidmungsplanes 1997 genügend Boden für diese Menge. Um der Bodenspekulation vorzubeugen sollte allerdings mehr Bauland ausgewiesen werden, und zwar dort wo die Nachfrage vorhanden ist, wenn immer sie der "Strategie de PRET folgen und es die Rücksicht auf Umwelt und Nachhaltigkeit erlauben". (FUNDICOT 2001: 10ff.) Es ist aus heutiger Sicht schwer nachzuvollziehen, weshalb die Erweiterung des Baulandes gefordert werden, wenn genügend Flächen für die prognostizierten Wohnungen vorhanden sind, und noch dazu viele Wohnung leer stehen. Abgesehen davon die damals laufenden Maßnahmen wie die PAUs zu sammeln, schlägt der PRET die Entwicklung neue Siedlungen einer Kapazität von je rund 10.000 Wohnungen vor, die ihm Interesse einer ausgewogene Entwicklung gebaut werden sollen. (FUNDICOT 2001: 10ff.)

Die Organisation FUNDICOT (2001) kritisiert, dass die Bestandsaufnahmen nicht nur ungenügend, sondern zudem fehlerhaft seien und bei den Prognosen und Erkenntnis sich nicht auf Fakten stützen. Die Maßnahmen und Projekten bauen nicht auf einer tieferen Problemanalyse auf und gehen trotzdem teilweise sehr ins Detail. Die Aussage, dass mehr Boden für Wohnungen benötigt wird auch wenn beigefügt wird, dass genügend Boden vorhanden ist, legt nahe, dass neue die Einnahmequellen durch das Erschließen neuer Flächen über die eingefahrenen Verluste der 1. Immobilienblase hinwegtrösten sollten. Delgado Jímenez (2008) sieht das Hauptproblem des PRET darin, dass die Intervention nicht auf die dringlichsten Probleme eingeht: die Existenz eines Wohnungsbestandes mit leer stehenden Wohnungen und die Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnungsmarkt.

Die Tabelle 15 zeigt die Gemeinden mit dem höchsten prognostiziertem Wachstum des Wohnungsbestandes und gibt noch einmal einen Überblick über die Dimension des Wohnungsbaus in Madrid.

Tabelle 15: Geplante Wohnungen in den Gemeinden der Region Madrid (2001)

Gemeinden mit mehr als 10.000 geplanten Wohnungen				Gemeinden mit dem höchsten relativen geplanten Wohnungszuwachs			
	Wohnungen 2001	Zukünftige Bevölkerung		Gemeinde	Wohnungen 2001	Whg.	Zuwachs
Madrid	215.000	3.640.000		Quijorna	1.189	9.500	799%
Rivas	30.000	130.000		Bustarviejo	1.936	10.000	516%
Torrejón	20.000	160.000		Brunete	3.711	16.000	431%
Alcorcón	19.583	215.000		Paracuellos de Jarama	2.919	12.000	411%
S.S. de los Reyes	16.000	110.000		Ajalvir	1.380	5.000	362%
Parla	15.000	125.000		Arroyomolinos	2.876	10.200	354%
Valdemoro	14.868	70.000		Camarma de Esteruelas	1.706	6.000	351%
Getafe	14.500	190.000		Santos de la Humosa (Los)	602	2.000	330%
Móstoles	14.120	240.000		Garganta de los Montes	550	1.700	314%
Brunete	13.500	48.000		Humanes de Madrid	4.348	13.000	299%
Pozuelo	13.500	115.000		Fuente el Saz de Jarama	2.674	7.500	280%
Navalcarnero	12.316	52.000		Morata de Tajuña	2.954	8.000	270%
Pinto	11.520	65.000		Colmenar de Oreja	4.140	11.000	265%
Majadahonda	11.000	80.000		Meco	3.813	7.500	196%
Arroyomolinos	10.200	35.000		Navas del Rey	2.432	4.800	197%
Arganda	10.200	70.000		Molar (El)	2.366	4.500	190%
Meco	10.000	73.000		Buitrago del Lozoya	1.068	2.000	188%

Quelle: Domínguez Cardoso et al. 2006, Roch Peña 2004

Sowohl die relativen als auch die absoluten Zahlen machen deutlich, dass das prognostizierte Wachstum enorm war. In absoluten Zahlen wird die Tabelle angeführt von der Stadt Madrid (+215.000 Whg.), gefolgt von Rivas-Vaciamadrid (+ 30.000 Whg.), Torrejón, San Sebastián de los Reyes, Parla und Valdemoro.

Betrachtet man das Verhältnis der geplanten Wohnungen zu den bestehenden Wohnungen der Gemeinde wird die Liste von Quijorna angeführt, einem "Dorf" mit 1.189 Einwohner, im Jahr 2001, das plante 9.5000 neue Wohneinheiten zu errichteten. Die Gesamtzahl der Wohnungen würde sich somit verachtfachen (+799%). Dahinter folgen sich die Gemeinden Bustaviejo (+516%), Brunete (+431%), Paracuellos de Jarama (+411%), Ajalvir (+362%) und Arroyomolinos (+354%). Die Größenordnung, in der sich die Prognosen für den zukünftigen Bedarf an Wohnungen befinden entbehrt jeder rationalen Grundlage. Es wurden Wohnungen geplant, für die es keine reale Nachfrage gab.

2.5 DER SPANISCHE WOHNUNGSMARKT

Die Charakteristika der Wohnungsmärkte in Europa waren schon immer unterschiedlich und werden von jedem Land und seinen Traditionen und politischen Interventionen beeinflusst. Im Hinblick auf den Anteil von Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbestand sind die Unterschiede besonders deutlich ausgeprägt. Bevor auf die Situation in Spanien und Madrid eingegangen wird, soll hier ein Abriss über die gesamteuropäische Entwicklungen gegeben werden, die Unterschiede und Eigenheiten des spanischen Wohnungsmarktes noch deutlicher erkennbar machen und herausarbeiten zu können.

Die Entwicklung des europäischen Wohnungsmarktes lassen sich nach Pareja Eastaway und Sánchez Martínez (2009) diese Gemeinsamkeiten erkennen:

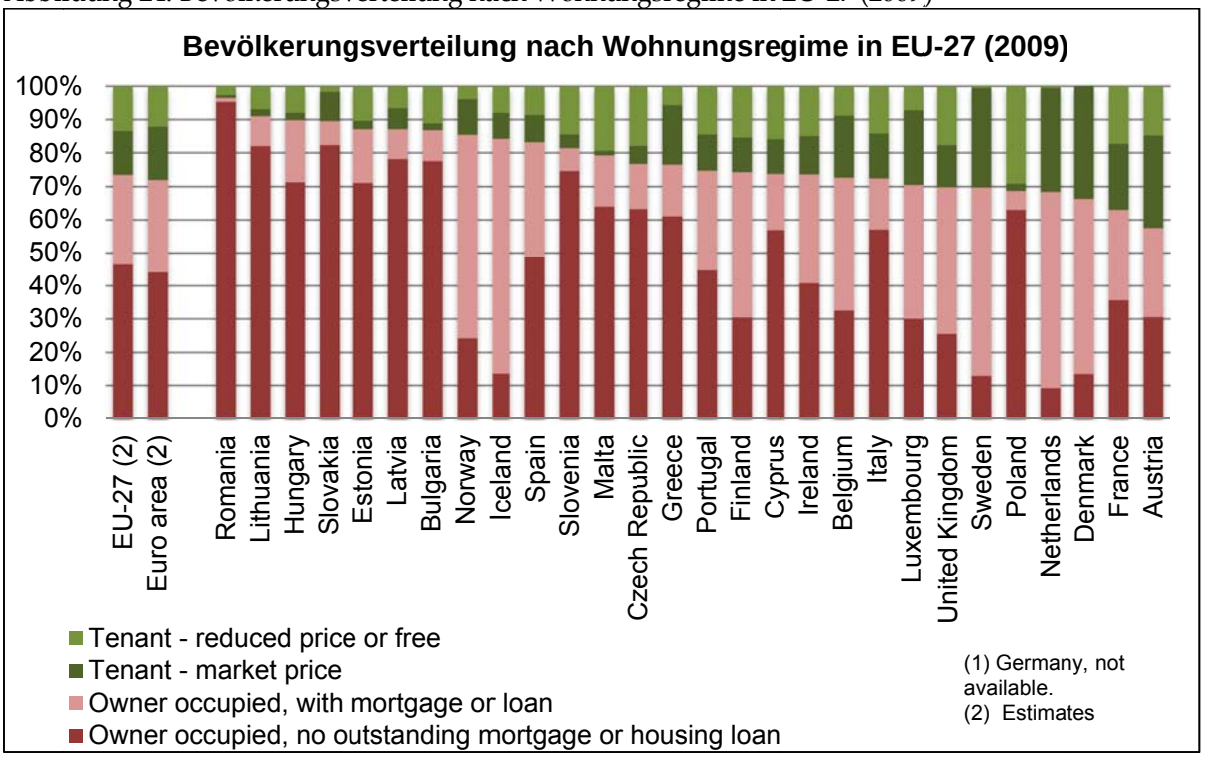
- Der Anteil an Wohneigentum hatte bis Anfang 2000 in der Mehrheit der Staaten im Vergleich zu Beginn der 80er Jahre zugenommen.
- Eine Abnahme im Hinblick auf Größe und Qualität der Mietwohnung wurde in ganz Europa festgestellt
- Die Bereitstellung von Mietwohnungen verliert an Bedeutung
- Mietpreise nahmen generell zu, auf lange Sicht hauptsächlich durch die Erhöhung der Preise für Wohnbauland, der Kosten für die Erhaltung, Dienstleistungen und der Qualitätsverbesserungen.
- Mieten sind weniger zyklisch als die Preise für Wohneigentum. Schwankungen sind üblicherweise mit Reformen verbunden und weniger anfällig für Spekulationen und volkswirtschaftliche Zyklen
- Eine Abnahme in sozialen Programmen zur Erleichterung des Zugangs zum Wohnungsmarkt fand in der Mehrheit der europäischen Staaten statt.
- Der private Sektor entwickelte sich zu einer Alternative zum sozialen Wohnungsbau.
- Es existieren Identifikations- und Leistbarkeitsprobleme für bestimmte soziale Gruppen, hauptsächlich für Haushalte mit niedrigem Einkommen, die junge Bevölkerung und Senioren.

Die unterschiedlichen Tendenzen spiegeln sich in Unterschieden im Zugang zur Hypothekenfinanzierung wider. Der Zugang zu Hypothekenmärkten scheint es zu erlauben, dass Haushalte schneller Eigentümer zu werden. In den Niederlanden und in Großbritannien ist es für Haushalte in der Altersgruppe von 25-29 Jahren bezogen auf den nationalen Durchschnitt wahrscheinlicher, dass sie Wohnungseigentümer sind als in Frankreich, Deutschland, Italien oder Spanien. In der Praxis gehören jedoch einige der Länder mit dem höchsten Eigentumsanteil zu denen, die bis vor kurzem nur wenig en entwickelte Hypothekenmärkte hatten - wie Italien und Spanien. Dies deutet darauf hin, dass andere Mechanismen für den Zugang zu Wohneigentum zur Verfügung stehen in

diesen Ländern, wie zum Beispiel zwischen den generationsübergreifenden Vermögenstransfers.

Strukturen der Wohnungsmärkte unterscheiden sich beträchtlich, wie die Abbildung 24 zeigt, in den EU-Staaten. Südeuropäischen Länder (Spanien, Portugal, Italien und Griechenland) weisen hohe Anteile an Eigentumswohnungen auf während in Deutschland, den Niederlanden und den skandinavischen Ländern der Mietwohnungsmarkt stärker vertreten ist. Der relative geringe Anteil an Mietwohnungen in Spanien ist auch eine Folge dessen, das das Land keine ausgeprägte Tradition als Wohlfahrtsstaat hat. Die Wohnung wird zwar als essentielles Gut in der Verfassung anerkannt, die Maßnahmen der Wohnungspolitik waren aber trotzdem nie ausreichend, um die familiären Hilfsnetze zu ersetzen, wenn Bedarf nach einer Wohnung bestand (vgl. Alberdí und Levenfeld 1996: 185, Walliser Martínez et al. 2001:13 f)

Abbildung 24: Bevölkerungsverteilung nach Wohnungsregime in EU-27 (2009)



Quelle: Eurostat

Das spanische Wohnungssystem besitzt 3 Charakteristika, die auch für die anderen südeuropäischen Staat gültig sind:

- Ein hoher Anteil an Wohneigentum und eine unterordnete Bedeutung des sozialen Mietwohnungsbaus
- Eines hohe Bedeutung von Zweitwohnungen
- Eine Verbindung zwischen dem Zugang zum Wohnungsmarkt und den Familienstrukturen (vgl. Allen et al. 2008)

Diese Charakteristika sind bedingt durch eine Reihe von Faktoren, die ihren Ausgangspunkt in der Wohnungspolitik unter Franco haben. Die Ideologie, der damals vorgeben wurde,

wurde heute mit geringen Änderungen weiterverfolgt, und hat sich so Schritt für Schritt verfestigt. Die wichtigsten Maßnahmen waren:

- Die Zerstörung des Mietmarktes durch die Mietrechtsgesetze von1946,1955 und 1964,sowie die Schaffung eines rechtlichen Rahmens, der zu ein massiven Impuls für die Errichtung von Wohnungen im Eigentum führte
- Die Förderung von Wohneigentum für die gesamte spanische Bevölkerung; getragen durch die Förderung privater Bauunternehmen für die Bereitstellung von billigem Wohnraum
- Die Konzentration von öffentlichen Förderungen auf die direkte und indirekte Unterstützung für den Erwerb von Neubauwohnungen auf Kosten der Miete und der Wohnbausanierung
- Die Schaffung eines liberalisierten Wohnbaumarktes, gestützt durch die Liberalisierung des Marktes für Hypothekendarlehen und die extrem expansive Raumplanungspolitik (vgl. Betrán Abadía 2002: 29)

2.5.1 Die Dominanz des Wohneigentums

In vielen westlichen Staaten wird der Wunsch nach dem Besitz des eigenen Heims als unerlässlich verstanden. Gerade in Spanien ist dieser Wunsch besonders stark ausgeprägt: die Dominanz des Wohneigentums das zentrale Merkmal des Wohnungsmarktes.

Die Erklärung für den niedrigen Anteil an Mietwohnungen könnte zwar in kulturellen Präferenzen liegen, weit wahrscheinlicher ist aber, dass das Steuersystem, das Wohnungseigentum gegenüber Mietwohnung besserstellt und die historische Ausrichtung der Wohnungspolitik, die dazu beigetragen hat eine "Kultur des Eigentums" zu propagieren dafür verantwortlich sind.[30] (vgl. Rodríguez López 2009b)

Die Struktur des Wohnungsmarktes war aber nicht immer vom Eigentum dominiert. Erst nach dem Ende des spanischen Bürgerkrieges war der Besitz von Wohneigentum ein wichtiges strategisches Ziel der Wohnungspolitik. (vgl. Allen et al. 2008)In einer berühmten Aussage verkündete Franco, dass sich Spanien von einem Land von Proletariern (*país de proletarios*) in Land von Eigentümern (*país de propietarios*) verwandeln sollte. Es herrschte nur ein geringes Interesse an der Schaffung eines großen und sozial effektiven Sozialwohnungsparks in Miete, da der Eigentumssektor als Faktor für soziale Stabilität gesehen wurde. (vgl. Pareja-Eastaway und Sánchez-Martínez 2011: 58)

Eine Schwierigkeit bei der Bereitstellung von Mietwohnungen durch den Staat war, dass die Verwaltung mehr darauf ausgerichtet war, die Kontrolle privater Akteure zu übernehmen anstatt selbst "aktiv" tätig zu sein. Die Mieter waren unzufrieden, bezahlten die Miete nicht oder senkten den Mietpreis eigenhändig. In Folge wurde in Spanien während 1950er und

[30] Die Kaufoption war immer durch das Angebot an Subventionen bevorzugt, wodurch der Großteil gebauten Wohnungen auch für den Verkauf bestimmt war. (vgl. Pollard 2009)

1960er Jahre der Großteil der öffentlichen Sozialwohnungen in Miete im Rahmen des Programmes *acceso a la propiedad* (Zugang zum Eigentum) an die Mieter verkauft.[31] In Madrid wurden mit dem Programm *Remodelación de barrios* (Umgestaltung der Stadtviertel) Mietshäuser entweder renoviert, oder sogar abgerissen und an andere Stelle wiedererrichtet und anschließend an die Mieter verkauft. (vgl. Pareja-Eastaway und Sánchez-Martínez 2011: 58f.)

Der private Mietssektor hatte eine wichtige Funktion in der Bereitstellung von Wohnungen für einkommensschwache Gruppen und wurde streng reglementiert und kontrolliert. Durch das *Ley de conglegacion de renta* 1964, das alle - oft sehr niedrigen - Mieten fixierte, wurde Vermietung und Erneuerung uninteressant. Das Gesetz hatte auf kurze Sicht positive Auswirkung auf alle sozialen Gruppen, auf lange Sicht aber negative Konsequenzen. (vgl. Allen et al. 2008) Als die Differenz zwischen Mietpreisen und Wohnungspreisen zu groß wurde, war es für Vermieter vorteilhafter die Wohnung zu verkaufen anstatt diese zu vermieten. Hinzu kam, dass in Spanien Zwangsräumungen rechtlich schwer durchsetzbar waren und sich oft über Jahre hinstrecken konnten. Darum bevorzugten es Vermieter Wohnungen leer stehen zu lassen anstatt sie zu vermieten. Die Miete als Wohnform verschwand bald fast vollständig. (vgl. Pollard 2009)

Paradoxerweise haben also die Mietbeschränkungen dazu geführt, dass sie Familien dazu animiert haben Wohnungseigentum zu erwerben, weil die Beschränkungen nur für bestehende Mietverträge galten und es für Familien schwer war Zugang zum Mietwohnungsmarkt zu bekommen. (vgl. Allen et al. 2008) Sie wirkten sich dadurch negativ auf den Neubau von Mietwohnungen aus, [32] und reduzierte die Qualität der Mietwohnungen, da die Eigentümer keine Investitionen tätigten, um die Qualität der Wohnung zu steigern, zu einem schnellen Verfall der selbigen führte.[33] Außerdem schuf es Unterschiede zwischen bestehenden und neuen Mietern, da die Kosten für bestehende Mieter weitaus geringer waren, als die Kosten für Haushalte, einen neuen Mietvertrag unterschrieben. (vgl. Pareja-Eastaway und Sánchez-Martínez 2011: 58)

Die wenigen Miethäuser, die von öffentlichen und privaten Institutionen errichtet wurden, gingen aber 1960er und 1970er Jahre mit Unterstützung des *Ley de Propiedad Horizontal* 1960 (Gesetz des Horizontaleigentums) durch den Verkauf in das Eigentum an die Mieter über. (Pollard 2009)

---

[31] Die Mieter hatten monatliche eine Zahlung, die leicht über dem Mietpreis lag, zu entrichten und die Wohnungen gingen in ihr Eigentum über, sobald die die letzte Rate abbezahlt wurde.

[32] Der Anteil der Mietwohnungen reduzierte sich von 54% im Jahr 1950 auf 23% zu Beginn der 80er.

[33] Erst mit Beginn der Demokratie versuchten die Linksparteien abbruchreife Häuser zu retten, die Stadt kaufte und erneuerte bis Ende der 1980er-Jahre mehr als 100 Gebäude. Mittels Förderungen für Renovierung an Wohnhäusern begann man, den Wertverfall im Zentrum zu stoppen. Mit dem Regierungswechsel zur PP Ende der 1980er-Jahre und der beginnenden Spekulation ging die Stadt mehr zum gewinnbringenderen Abbruch und Neubau über. (vgl. Strasser 2005)

Als Wendepunkt der Mietgesetzgebung in der Demokratie kann das 1985 verabschiedete *Decreto Boyer* (Boyer-Dekret) festgemacht werden. Bis zu diesem Gesetz wurde der Mietmarkt streng reguliert, danach kam es zu einer fast vollständigen Liberalisierung. (vgl. Pareja-Eastaway und Varo San Martin 2002: 289) Nach dem Boyer-Dekret wurde mit dem *Ley de Arrendamientos* de 1994 ein neuer Versuch gestartet, die Mietwohnungen stärker zu fördern und durch die Stärkung der Position des Mieters einen Wiederausgleich zwischen den Rechten und Pflichten der Mieter und Vermieter zu finden. Die Laufzeit des Mietvertrages wurde frei wählbar, Mieter hatten aber auf alle Fälle Anspruch auf eine Mindestlaufzeit von 5 Jahren. Das Gesetz erzielte allerdings nicht den erhofften Effekt und der Mietwohnungsanteil sank weiter. (vgl. García Montalvo 2003: 10) 2007 betrug der Mietwohnungsanteil in Spanien 11%, im Gegensatz zu 29% in der gesamten EU. In der Region Madrid sank er kontinuierlich von 38,3% im Jahr 1970 auf 13,6% im Jahr 2001. (siehe Tabelle 16)

Tabelle 16: Die Entwicklung der Eigentumsverhältnisse der Wohnung in der Region Madrid

	1970	1981	1991	2001
Eigentum	56,0%	72,4%	77,4%	82,0%
Gratis zur Verfügung gestellt	4,2%	3,2%	4,1%	1,9%
Miete	38,3%	21,5%	16,0%	13,6%
Andere	1,5%	2,9%	1,7%	2,5%
Nicht angeführt	0,0%	0,0%	0,0%	0,9%
Gesamt	100%	100%	100%	100%

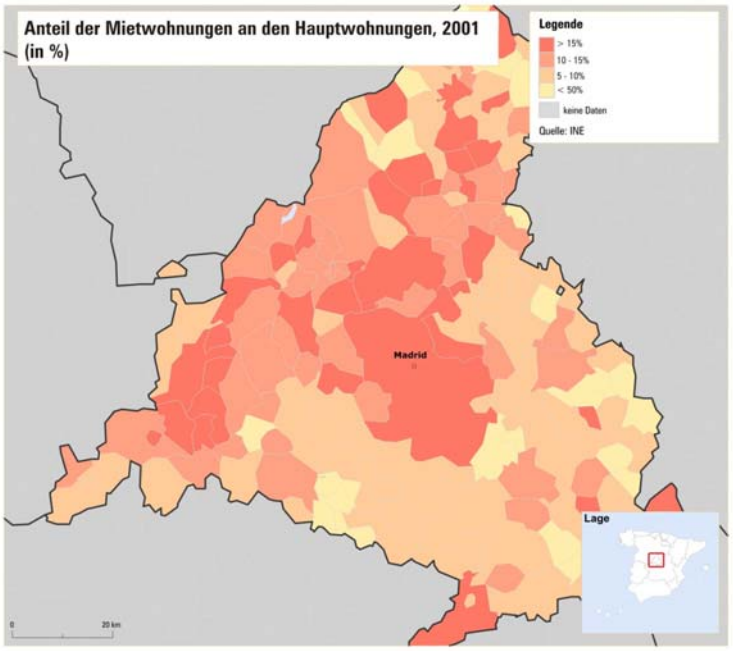
Quelle: Ministerio de Vivienda

Erst in den vergangenen Jahren wurden weitere Maßnahmen getroffen, die darauf abzielen den Anteil an Mietwohnungen zu erhöhen. Im November 2009 wurde ein Gesetz verabschiedet, das den Schutz der Vermieter erhöhte die Räumung bei Verletzung der Mietverträge erleichterte. Ziel ist es, einen Impuls für den Mietwohnungsmarkt zu setzen und die Energieeffizienz der Gebäude zu erhöhen (*Ley 19/2009 de Medidas de Fomento y agilización procesal del alquiler).* Außerdem wurde eine öffentliche Initiative zur Mietförderung (*Sociedad pública de alquiler*) gestartet. All diese Maßnahmen sind Teil des Gesetzprojektes für ein nachhaltiges Wirtschaftrecht (*Proyecto de ley de economía sostenible*), das neben anderen politischen Zielen den Mietanteil in Spanien an die anderen EU-Staaten angleichen soll. (vgl. Ortega et al. 2011)

VERTEILUNG DER MIETWOHNUNGEN

Innerhalb der Region Madrid gibt es große Unterschiede im Anteil der Mietwohnungen. Gemäß den Daten der Volkszählung von 2001 waren in der Stadt Madrid 13,6% Mietwohnungen, in den Gemeinden der Metropolregion durchschnittlich nur 9,2%. Die höchsten Anteile gab es in der nördlichen Metropolregion (13,9%) und der östlichen Metropolregion (11,4%), die niedrigsten Anteile in der südlichen und östlichen Metropolregion (7,7% und 8,7%). (siehe Abbildung 25)

Abbildung 25: Anteil der Mietwohnungen an den als Hauptwohnsitz genutzten Wohnungen (2001)



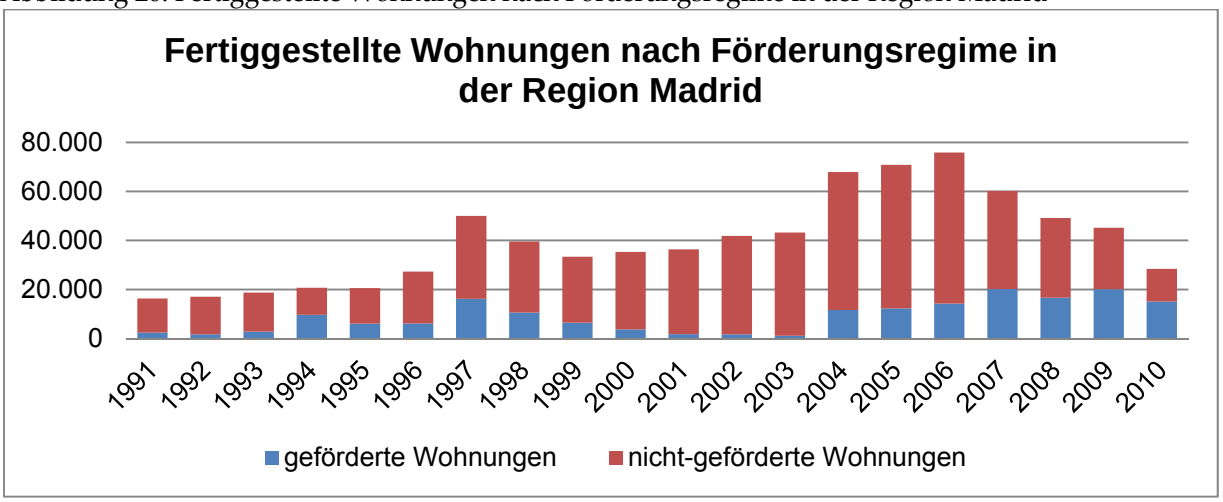
Quelle: eigene Darstellung nach INE

2.5.2 Wohnungsproduktion

Die Zensusdaten von 1991 und 2001 zeigen, dass das Wachstum von neuen Wohnungen (+553.791), sogar noch höher als das Bevölkerungswachstum (+475.829). Von den 553.791 neuen Wohnungen wurden nur 65,3% auf den tatsächlichen Bedarf genutzt (als Hauptwohnsitz), 118.722 (21,4%) waren für Zweitwohnungen und 91.131 (16,5%) der neu gebauten Wohnungen standen leer. (vgl. Santiago Rodríguez 2008b)

Geförderte Wohnungen

Abbildung 26: Fertiggestellte Wohnungen nach Förderungsregime in der Region Madrid

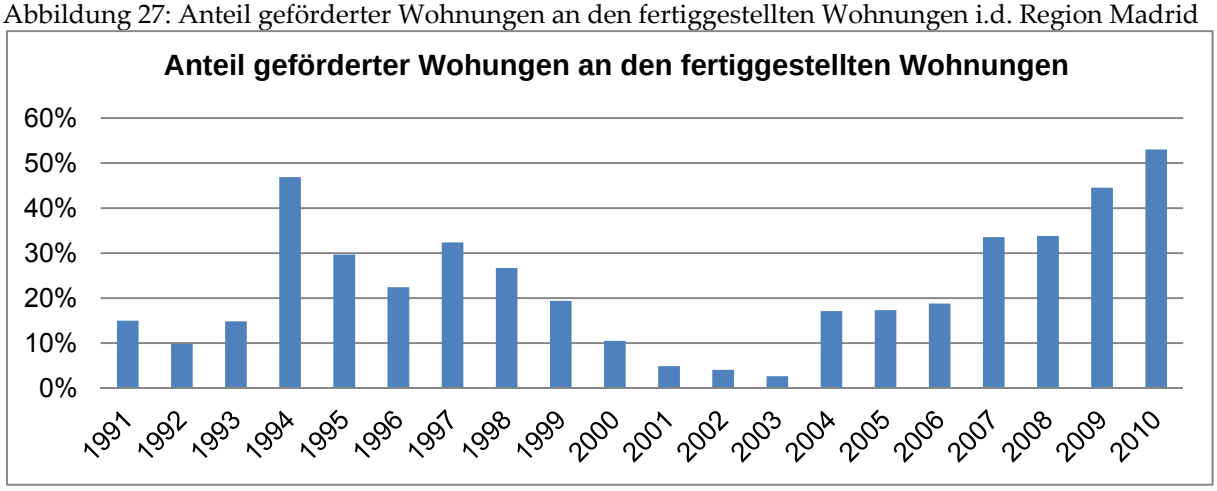


Quelle: Ministerio de Fomento

Die geförderten Wohnungen verzeichneten einen kleinen Schub von 1992 bis 1997 und eine absolute Abnahme im Zeitraum von 1997-2002. Relativ zu dem gesamten Wohnungsoutput, nahm der Anteil der Sozialwohnungen ab 1996 ab, erst ab 2004 begann er wieder zu steigen.

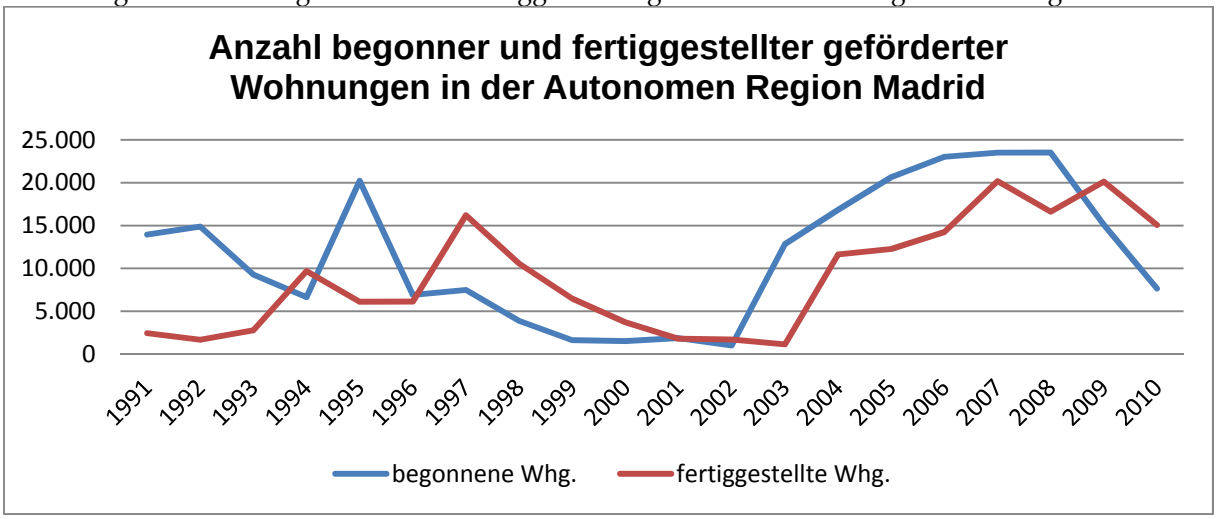
In Phasen des Abschwunges des Immobilienmarktes war die Produktion von geförderten Wohnung anteilsmäßig immer besonders hoch, das gilt sowohl für die rezessive Phase zwischen 1992 und 1997 (bis zu 47% im Jahr 1994) als auch für die aktuelle Finanz- und Immobilienkrise, während der sich der Anteil von geförderten Wohnungen an der Gesamtproduktion jährlich erhöhte. Schon während der Abkühlung des Marktes steigerte sich der Anteil von 3% im Jahr 2003 auf 17% im Jahr 2004. 2007 waren 34% der Neubauwohnungen gefördert, und der Wert erhöht sich bis zum Jahr 2010 auf 53%. Zu erklären ist diese Entwicklung relativ einfach: Während des Immobilienboom lohnt es sich für private Immobilienentwickler nicht, geförderte Wohnungen zu errichten, da die Profite aufgrund der Preisbegrenzung geringer ausfallen. Erst gegen Ende des Immobilienbooms – unterstützt durch antizyklische Maßnahmen des Staates – begannen sie wieder damit, auch geförderte Wohnungen am Markt anzubieten. (siehe Abbildung 27 und Abbildung 28))

Abbildung 27: Anteil geförderter Wohnungen an den fertiggestellten Wohnungen i.d. Region Madrid



Quelle: Ministerio de Fomento

Abbildung 28: Anzahl begonnener und fertiggestellter geförderter Wohnungen in der Region Madrid



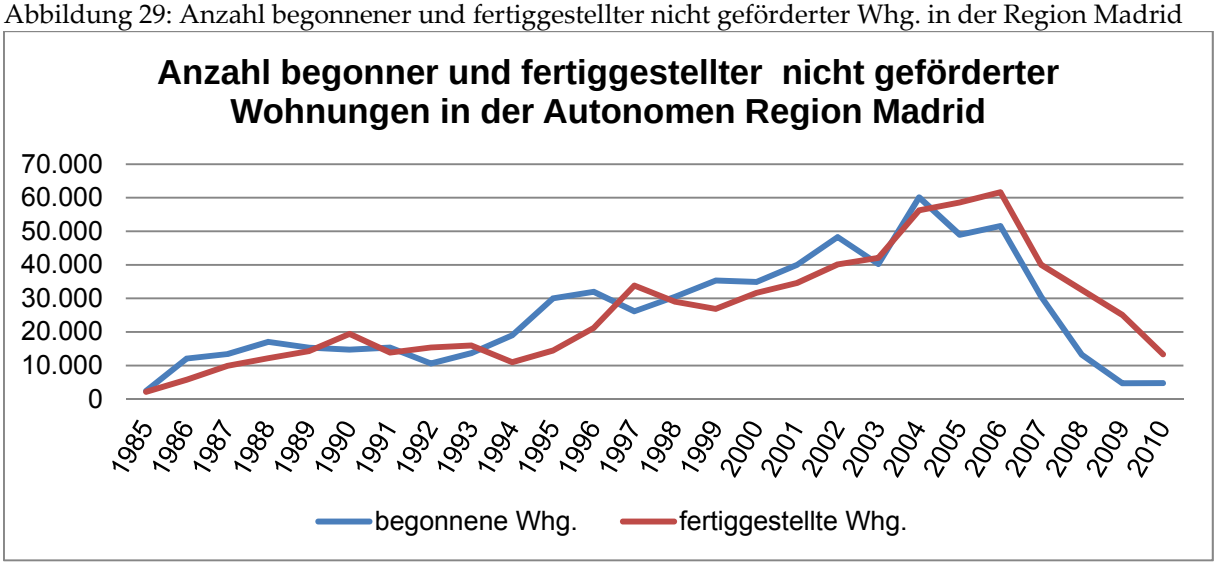
Quelle: Ministerio de Fomento

Die Produktion nicht geförderter Wohnungen hat in den letzten Jahren des Booms (2004-2007) ihre Spitzenwerte erreicht, und sank danach rapide ab. 2010 wurde gerade einmal mit dem Bau von 4.713 nicht geförderten Wohnungen begonnen, ein Minus von 92% gegenüber

2004, dem Jahr mit der höchsten Aktivität (60.113 Wohnungen). Es kann angenommen werden, dass selbst die reduzierte Bautätigkeit die derzeit bestehende Nachfrage übertrifft.

Der Rückgang der verzeichneten Baustarts neuer Wohnungen begann etwas früher als der Rückgang fertiggestellter Wohnungen, dass sie rascher auf die Konditionen am Wohnungsmarkt reagieren. (siehe Abbildung 29)

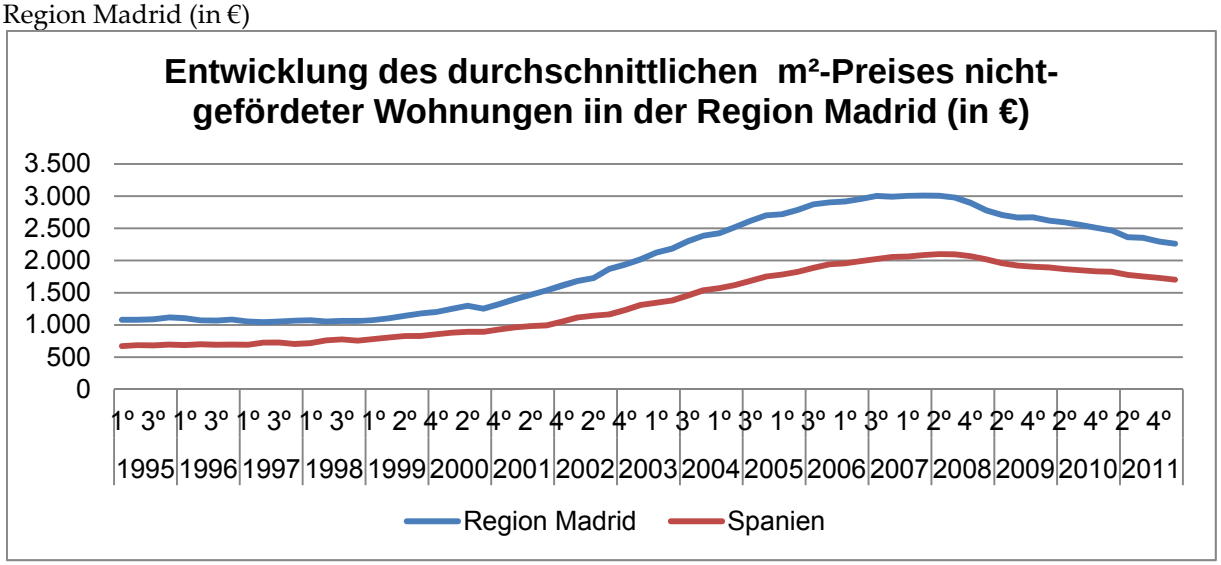
Abbildung 29: Anzahl begonnener und fertiggestellter nicht geförderter Whg. in der Region Madrid



Quelle: Ministerio de Fomento

2.5.3 WOHNPREISENTWICKLUNG

Abbildung 30: Entwicklung desdurchschnittlichen Preises nicht-geförderter Wohnungen in der Region Madrid (in €)



Quelle: Ministerio de Vivienda

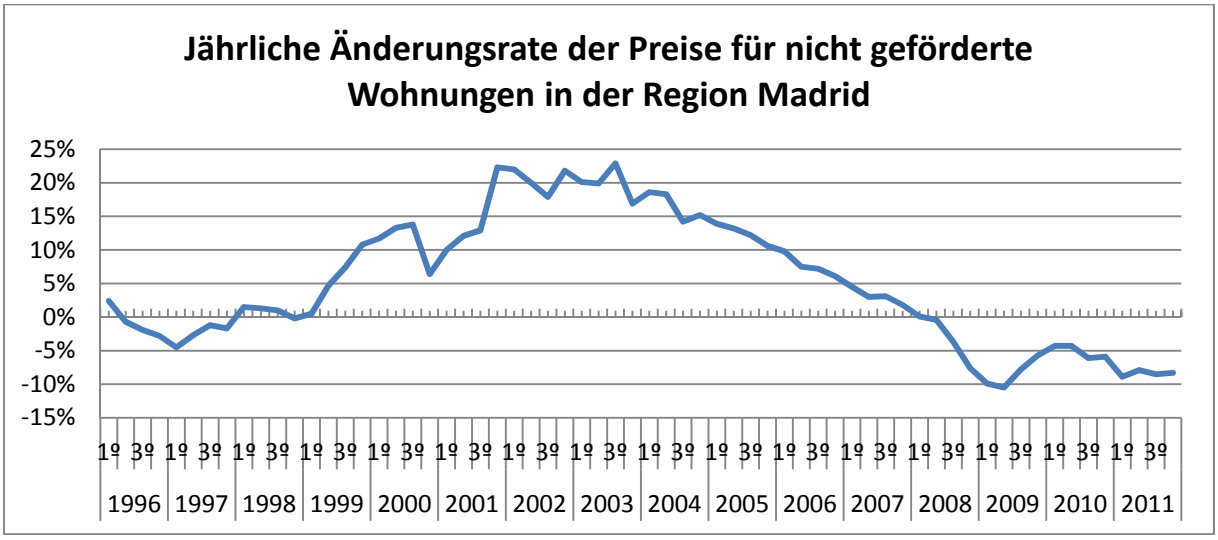
In der Stadt Madrid stiegen die Preise von 1997 bis 2007, der Hochphase des Immobilienbooms um 182% an, in absoluten Zahlen gleicht das einer Steigerung von rund 1.065 €/m² auf 3.007 €/m². Danach

begannen die Preise wieder zu sinken und lagen im 3.Quartel des Jahres 2011 bei ca. 2261 €/m².[34] (siehe
Abbildung 30)

Ab dem Jahr 2005 lässt sich aufgrund der Entwicklung der Wohnungspreise die beginnende Abkühlung des Wohnungsmarktes zu erkennen. Die Wohnungspreise stiegen zwar noch, jedoch deutlich geringer als in den Jahren zuvor. Die höchste jährliche Änderungsrate der Preise wurde im mit 22,9% im 3. Quartal2003 verzeichnet. Das Wachstum nahm kontinuierlich ab, erreichte den Nullpunkt im 2. Quartal 2008 und entwickelte sich bis heute negativ. (siehe Abbildung 31)

> „Spanische Kommentatoren behaupten, dass der Preisrückgang noch lange nicht abgeschlossen sei. Insgesamt legen die Probleme der Eurozone, die hohe Verschuldung des Privatsektors, das anhaltende Überangebot an Wohnimmobilien und die eher schleppende Konjunkturerholung nahe, dass eine vorsichtige Haltung bezüglich der Aussichten für den Wohnimmobilienmarkt 2011 berechtigt ist.“ RICS 2011: 23)

Abbildung 31: Jährliche Änderungsrate der Preise für nicht geförderte Wohnungen in der Region Madrid



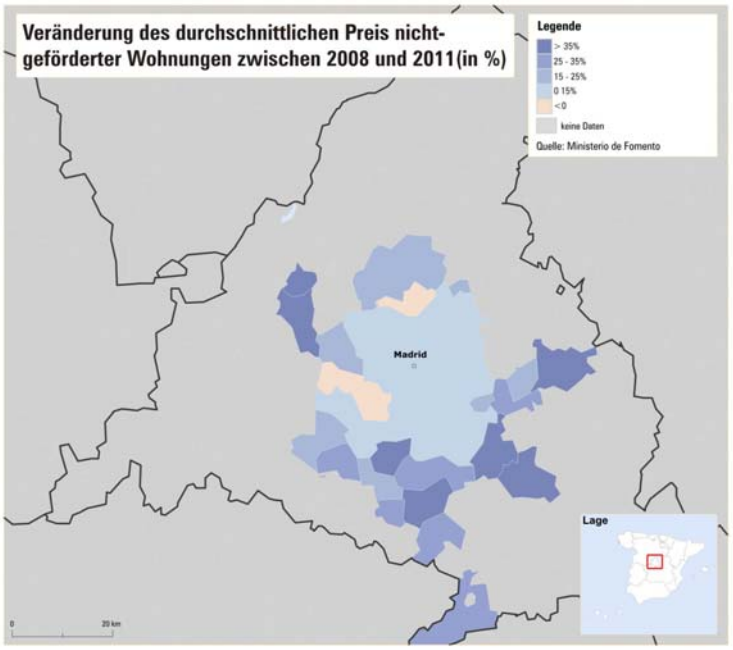
Quelle: Ministerio de Vivienda

Das *Ministerio de Fomento* veröffentlicht vierteljährlich die durchschnittlichen Wohnungspreise in Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern. In der Abbildung 32 wird die Veränderung der Wohnungspreise in der Autonomen Region zwischen 2008 und 2011 dargestellt. Es zu erkennen, dass besonders die Gemeinden im Süden und Südosten der Metropolregion besonders starke Preisrückgänge erlebt haben. Auch in der Stadt Madrid sowie den meisten der wohlhabenderen Gemeinden im Westen und Nordwesten sanken die Wohnungspreise, jedoch weniger stark. In 3 Ausnahmefällen (Majadahonda, Pozuelo de

[34] Die Preise, die vierteljährlich vom Ministerio de Fomento veröffentlicht, sind nicht die eigentlichen Marktpreise, sondern Schätzungen der *Empresas de Tasación*. Dass diese hauptsächlich für die großen Finanzinstitute arbeiten lässt die Objektivität der Quelle in Zeiten des Preisverfalls in Zweifel zu ziehen. (vgl. Naredo 2009)

Alarcón und Tres Cantos) stiegen sie sogar. Außerdem ist eine Tendenz zu erkennen, dass die Preisrückgänge in den peripherer gelegenen Gemeinden stärker waren.

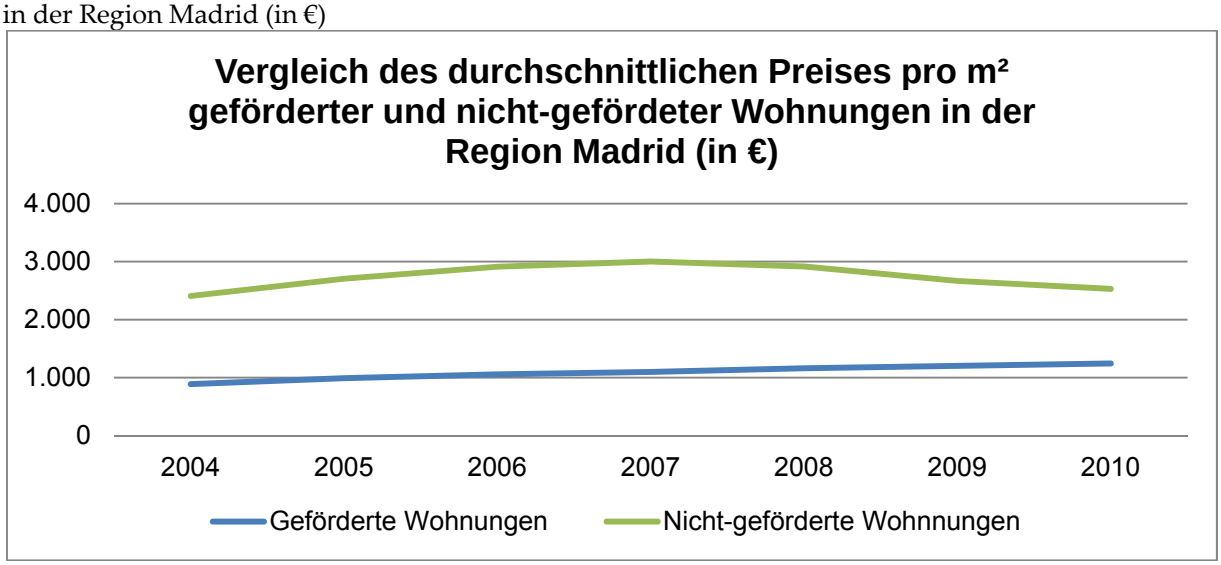
Abbildung 32: Veränderung des durchschnittlichen Preises nicht-geförderter Wohnungen zwischen 2008 und 2011 (in%)



Quelle: eigene Darstellung nach Daten des Ministerio de Fomento

Die Preise der geförderten Wohnungen lagen seit 2004 (und davor) deutlich unter den Marktpreisen. Im Jahr 2008 betrug der durchschnittliche m²-Preis einer geförderten Wohnung in der Region Madrid 1.200€ während der Marktpreis bei über 2.600€ lag. Im Jahr 2010 sank der Preis nicht-geförderter Wohnungen zwar, wodurch die Differenz sich verringerte, trotzdem waren geförderte Wohnung immer noch um 51% günstiger als nicht-geförderte Wohnungen. (siehe Abbildung 33)

Abbildung 33: Vergleich des durchschnittlichen Preises geförderter und nicht-geförderter Wohnungen in der Region Madrid (in €)



Quelle: Ministerio de Fomento

2.5.4 LEISTBARKEIT DER WOHNUNGEN

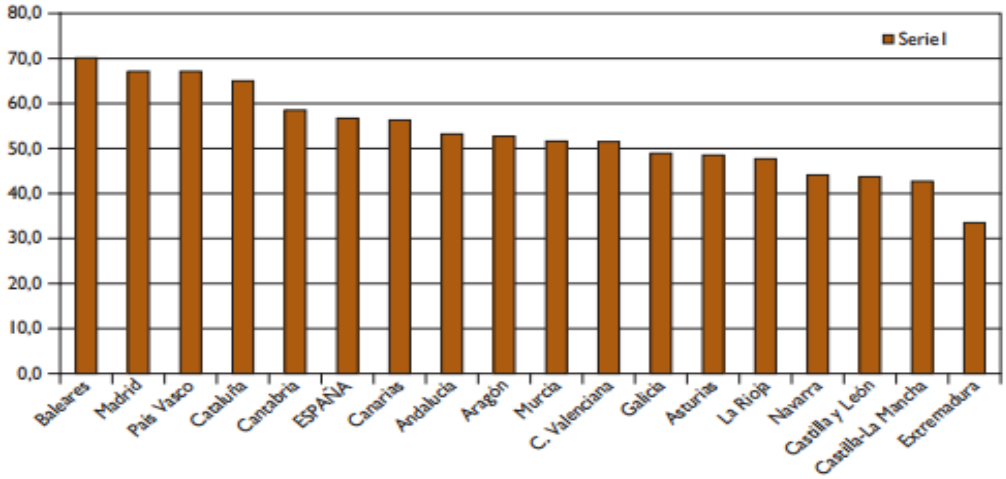
Die Abbildungen 37 und 38 detaillieren den Bruttoaufwand, der für den Zugang zum Wohnungsmarkt in den Jahren 2008 und 2011 zu tätigen waren. Der Bruttoaufwand bezieht sich auf eine Wohnung von 90 m² Bruttowohnfläche, die zum durchschnittlichen Marktpreis mittels einem Kredit mit 25 Jahre lang zu den üblichen Marktzinsen abbezahlt wird, erworben wurde. Die Preissteigerungen hoben die potentiellen Erleichterungen durch geringe Zinsen und andere Verbesserungen in der Finanzierung eine Wohnung zu erwerben wieder auf. Die Mehrheit der neuen Hypotheken wurde mit variablen Zinssätzen vergeben, die jährlich aktualisiert werden. Dieser Umstand hatte die Abhängigkeit der Haushalte von den Kapitalmärkten verschärft.

Der höchste Aufwand in der Phase von 1990 bis 2009 war zwischen 1990 und 1992 nötig, da die Periode für die Finanzierung auf 20 Jahre beschränkt war und die Zinssätze deutlich höher als im restlichen Zeitraum waren. Die kontinuierliche und dauerhafte Senkung der Zinssätze ab 1995 und die fast unlimitierte Verfügbarkeit von Kapital bis 2007 lösten eine „Schock" der Wohnungsnachfrage aus. Die starken Preisanstiege ab 2000 erhöhten den Aufwand eine Eigentumswohnung zu beziehen. Sie führten dazu, dass das Verhältnis zwischen Wohnungspreis und Einkommen, das zu Beginn des Immobilienbooms 1997 noch bei 4,3 lag, sich bis zum Jahr 2006 auf 9 erhöhte. 2008 wurde der höchste Wert beim Aufwand für den Zugang zu einer Wohnung seit 1997 verzeichnet: 52,9% des durchschnittlichen Einkommens einer Familien mit einem Verdienenden war nötig um eine Wohnung zu Marktpreisen zu erwerben. In Madrid lag der Anteil sogar um 10 Prozentpunkte darüber bei ca. 63%, was den regionalen Preisdifferenzen auf dem Wohnungsmarkt deutlich macht. Das Verhältnis zwischen Kredit und Einkommen ist – vorausgesetzt, dass die Arbeits- und Einkommenssituation unverändert bleibt - abhängig von der Entwicklung der Zinsraten. Es wird empfohlen, dass ein Haushalt nicht mehr als ein Drittel seines Einkommens für die Abbezahlung der Hypothek verwenden soll. Wird dieser Richtwert überschritten, gehen die Kreditinstitute davon aus, dass ein hohes Risiko auf Zahlungsunfähigkeit besteht, im Fall von variablen Zinsraten kann schon eine geringe Erhöhung um 1% die kreditnehmenden Haushalte nachhaltig negativ beeinflussen. (vgl. Rodríguez López 2009b: 16) Vom spanischen Wohnungsproblem wird im Kapitel 2.6.6 noch die Rede sein.

José Manuel Naredo fasst die Essenz des spanischen Wohnungsmarktes wie folgt zusammen:.

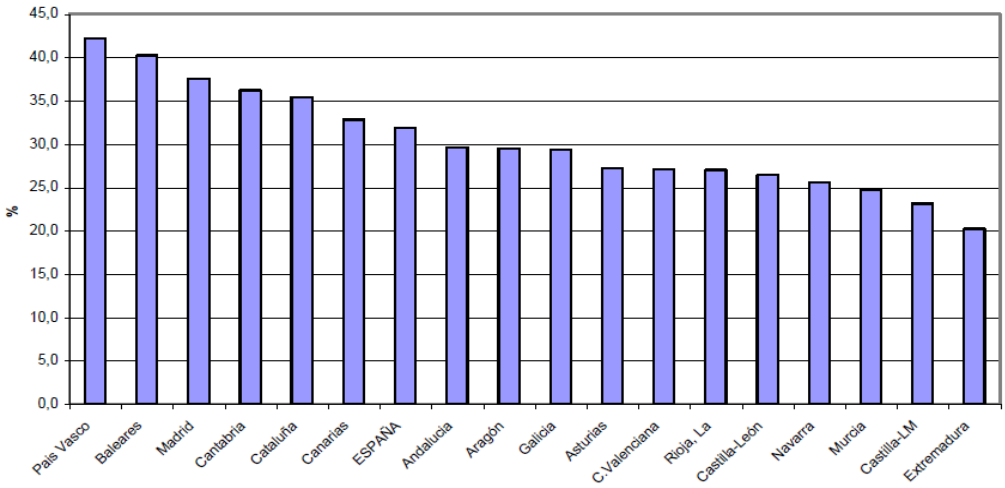
> „..the Spanish residential park shows itself to be absolutely inefficient, in the sense that it is oversized in some ways (empty and/or second homes) while nevertheless it is incapable of adequately resolving real housing needs precisely for that part of the population which has fewer economic resources" (nach Santiago Rodríguez 2005: 553)

Abbildung 34: Bruttoaufwand für den Kauf einer Wohnung, 2.Quartal 2008 (in%)



Quelle: Rodriguez Lopez 2009a 153

Abbildung 35: Bruttoaufwand für den Kauf einer Wohnung, 2.Quartal 2011 (in%)



Quelle: Rodriguez Lopez 2011

2.6 WOHNUNGSPOLITIK

Unter Wohnungspolitik werden alle Maßnahmen staatlicher Träger und Organe der Wirtschafts- und Sozialpolitik verstanden, mit dem versucht wird die Wohnungsversorgung der Bevölkerung zu beeinflussen. Die Wohnungspolitik hat zur Aufgabe, den Umfang, Struktur, Qualität und Preis des Wohnungsbaus sowie die Nutzung, Verteilung, Erhaltung und Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnungsbestandes entsprechend den Zielen der Politik zu sichern. Da die Wohnungspreise in hohem Maße von den Bodenpreisen und die Wohnungsqualität in hohem Maße von der Wohnumwelt abhängen, weist die Wohnungspolitik starke Interdependenzen zur Bodenpolitik, zur Raumordnungspolitik und zur Umweltschutzpolitik auf. Die Notwendigkeit einer Wohnungspolitik ergibt sich daraus, dass der Staat vermeiden will, dass bei einem so essenziellen Gut wie der Wohnung ohne politisches Eingreifen ein Wohnungsangebot entsteht, das qualitativ und quantitativ nicht den Versorgungszielen entspricht. (vgl. Lampert und Althammer 2007: 367f.)

Dass der staatliche Eingriff in den Wohnungsmarkt ist essentiell ist wird in der Spanischen Verfassung im vielzierten Artikel 47 anerkannt, der folgendes besagt:

> „Alle Spanier haben das Recht auf eine würdige und angemessene Wohnung. Die öffentlichen Gewalten fördern die notwendigen Voraussetzungen und setzen die entsprechenden Vorschriften für die Ausübung dieses Rechtes fest. Sie regeln die Bodennutzung im Interesse der Allgemeinheit und zur Verhinderung der Spekulation. Die Gemeinschaft ist am Mehrwert beteiligt, den die Städtebautätigkeit der öffentlichen Einrichtungen erzeugt." (Art. 47 der Spanischen Verfassung)

Dieser Artikel hat das große Potential, die klassische Ansicht von der Wohnung als Konsumgut zu überwinden, mit der Wirkung allen Personen eine minimale Unterkunft zu garantieren. (vgl. Aguilar González 2007, Beltrán de Felipe 2009) Es kann allerdings kein einklagbares Recht auf eine Wohnung ableitet werden, der Artikel ist „nur" als Leitprinzip (*principio rector*) zu verstehen, das nicht direkt anwendbar oder einklagbar ist solange der Gesetzgeber es nicht als „aktives Recht" konfiguriert, was bisher in Spanien nicht geschehen ist. Die öffentliche Verwaltung hat also nicht direkt Wohnungen zu „verteilen" sondern die Rahmenbedingungen zu schaffen und Gesetze zu erlassen, damit die Bedingung einer „Wohnung für alle" erfüllt ist, die Gesellschaft am Mehrwert städtebaulichen Maßnahmen der öffentlichen Administrationen beteiligt wird und ein gesetzlicher Rahmen zur Bodenordnung geschaffen wird, um die Bodenspekulation zu vermeiden. Die Wohnung wird demnach nicht also als klassisches Wirtschaftsgut gesehen sonder zieht die Verbindung zwischen einer rationalen Bodenordnung und der gerechten Verteilung der Gewinnen, Aspekten die auf praktischer Seite oft ignoriert werden. (vgl. Vinuesa Angulo et al. 2009: 506, Beltrán de Felipe 2009: 454)

In dem schwach ausgeprägten spanischen Wohlfahrtssystem bleibt jedoch nur wenig Spielraum für eine aktive und interventionistische Wohnungspolitik. Diese war schon immer von einer engen Unterstützung für Wohnungseigentum, einem niedrigen Level an Aufsicht durch den Staat und der Wichtigkeit der Familienverbünde gekennzeichnet. Sie stand immer in engem Zusammenhang mit Wirtschaftsförderungspolitik. Anreize für Privatinvestitionen zu setzen war schon immer der Kernpunkt der Regierungsprogramme in diesem Bereich. (vgl. Pollard 2009) Die Wohnungspolitik wurde daher im Grunde genommen eher als ökonomisches und arbeitspolitisches Instrument und nicht primär als sozialpolitisches Instrument gesehen. (vgl. García Montalvo 2003)

2.6.1 Abriss der Geschichte der spanischen Wohnungspolitik

Direkte staatliche Interventionen wurden in intensiver Form nur während der Franco-Diktatur (1939-1979) angewandt, hauptsächlich durch staatliche Institutionen aber auch durch die Gemeinden selbst. Unter den Institutionen sticht das *Obra Sindical de Hogar* hervor, das zwischen 1943 und 1970 rund 240.000 Wohneinheiten errichtete, besonders in den damaligen Provinzen Madrid, Barcelona und Sevilla. Das 1940 gegründete *Ministerio de Vivienda* sollte die Probleme von Obdachlosigkeit und Barackensiedlungen zu lösen helfen. (vgl. Pollard 2009) Mit den Initiativen der 40er und 50er-Jahre wurden verschiedene Typen

von geförderten Wohnungstypen eingeführt, *viviendas bonificables* in 1944, *viviendas de renta limitada* in 1954 und *viviendas subvencionadas* in 1957, die allesamt darauf ausgerichtet waren die Bautätigkeiten von privaten Immobilienentwicklern durch Steuerbefreiungen und Subventionen zu fördern. Sie führten zur Konsolidierung eines großen, mehr oder weniger einheitlichen *Stock* an Sozialwohnungen. (vgl. Pollard 2009)

Die spanische Wohnungspolitik war ab der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts von einer populistischen Ausrichtung durch die Förderung der Mittelschicht und vor allem der Bauindustrie gekennzeichnet, wodurch eine Antwort auch die Wohnungsknappheit Anfang der 50er und 70er Jahre gefunden und die Schaffung von Arbeitslätzen aufgrund der Beschäftigungsintensivität des Sektors gefördert werden sollte. (vgl. Leal Maldonado 2009: 489, Donner 2000: 236) Klientelismus war stark ausprägt und für das Funktionieren des politischen Systems essentiell. (vgl. Pollard 2009)

Öffentliche Ausgaben für das Wohnungswesen wurden als Garantie für Wirtschaftswachstum und als wichtiger Teil der anti-zyklischen Wirtschaftspolitik gesehen, die Arbeitsplätze schafft und den Konsum anregt. Verteilungspolitische Ziele waren nur insofern mit einbezogen worden, um die soziale Ordnung zu erhalten, und wurde erst nach dem Ende der Franco-Diktatur bewusst in die Politik integriert. (vgl. Allen et al. 2008 162.f) So gab es nur wenige Ansätze um die Wohnsituation der unteren Bevölkerungsschichten zu verbessern. Das Wohnungswesen wurde als Familiensache betrachtet, nicht als eine Aufgabe, die durch die Politik und den Wohlfahrtsstaat zu lösen ist. (vgl. Allen et al. 2008 16f.) und es bestand ein großer Unterschied zwischen dem politischen Diskurs, allen Arbeitern die Möglichkeit zu geben, ein Haus oder eine Wohnung zu besitzen und der tatsächlichen Wohnungspolitik, deren Zielgruppe weite Teile der Bevölkerung waren. Politisch im Hintergrund stand die Maxime, dass der Wohnungsmarkt eine soziale Funktion zu übernehmen habe, um die Bevölkerung zu Wohnungseigentümern zu machen, womit hauptsächlich die Mittel- und Oberschicht von den Programmen profitierte. (vgl. Pollard 2009)

Während der letzten Jahre des Franco-Regimes war die Effizienz der öffentlichen Verwaltung nur sehr gering. Die Budgets wurden nicht eingehalten und der geförderte Wohnbau geriet fast vollständig in Vergessenheit, was den Staat in der *Transición* - der Übergangsphase zur Demokratie nach Francos Tod - dazu veranlasste, ein umfangreiches Wohnbauprogramm zu formulieren. (vgl. Heitkamp 1997: 36) Trotzdem änderte sich die Wohnungspolitik nur geringfügig. Im Unterschied zu der Franco-Diktatur, während der sich die Direkthilfe prinzipiell an die Baubranche richtete, konzentrierte sie sich später auf die Nachfrageseite. Die Subventionen wurden ab 1976 nicht mehr den Bauträgern, sondern den Haushalten zugeteilt. Die Förderung bestand in Zinsenzuschüssen zu Darlehen von Sparkassen und anderen Banken.

Die wirtschaftlichen und sozialen Wandlungsprozesse wurden von oft rein formalen Änderungen begleitet. Die Tendenzen der Wohnungspolitik lassen sich in 3 Punkten zusammenfassen:

- Die öffentlichen Maßnahmen konzentrieren sich auf Förderungen für den Kauf von Wohnungen
- Es existiert praktisch kein sozialer Mietwohnungsmarkt, in Spanien macht er 1% des Wohnungsbestandes
- Der systematische Verkauf von Sozialwohnungen, der an sich schon durch es kontraproduktiv für den notwendigen Aufbau und die Verwaltung der öffentlichen Bodenreserven ist. (vgl. Vinuesa Angulo et al. 2009: 506)

Die Wirtschaftskrise Ende der 70er-Jahre und zu Beginn der 80er wirkte sich noch bis zum Eintritt Spaniens in die EU negativ auf die finanzielle Situation in den Haushalten aus, was der Bevölkerung den Zugang zum Wohnungsmarkt erschwerte, besonders in den Zonen mit relativ hohen Wohnungspreisen. In Madrid war dies insbesondere in der Kernstadt der Fall. Die Wohnungsnachfrage nahm beträchtlich ab, was auch eine Anpassung in der Wohnungsproduktion bewirkte. Die Wohnungspolitik wurde in Folge an die Bevölkerung mit den niedrigsten Einkommensniveaus angepasst. Eine Rolle dabei spielte auch das Ziel, das Budgetdefizit des Staates zu reduzieren und dem Immobiliensektor, der sich zu jener Zeit aufgrund des scharfen Nachfragerückgangs in einer tiefen Rezession befand, einen Impuls zu geben. (vgl. García Montalvo 2003: 4) Die neu gebauten Wohnungen bestanden zu einem hohen Anteil an Sozialwohnungen, die für die Bevölkerung zu erschwinglicheren Preisen abgesetzt werden konnten. Mit dem *Plan de Vivienda* 1984-1987 wurde die Wohnungspolitik personalisiert und der Nachfrageseite wurde begonnen mehr Bedeutung zu schenken. (vgl. Piedra Muñoz und Jaén García 2006: 4) Bis dahin waren die Beihilfen unabhängig vom Einkommen der Haushalt. Dennoch konzentrierten sich noch im Jahr 1988 sich mehr als 70% der Steuererleichterungen auf die 30% der Haushalte mit dem höchsten Einkommen. (vgl. Allen et al. 2008)

Während der ersten 2 Jahrzehnte nach dem Ende des Franco-Regimes ist die Wohnungspolitik der Region Madrid sowie aller anderer Regionen aus juristischer Sicht in ihrer strategischen Ausrichtung ident mit der des Nationalstaates. (vgl. Beltrán de Felipe 2009: 453) Während dieser Periode ergänzten die Regionen aus eigenen Ressourcen die staatlichen Hilfsmaßnahmen, ohne eigene Maßnahmen zu setzen. Der staatliche Wohnungsplan „erstickte“ sozusagen die regionalen Wohnungspläne und bot den Regionen kaum die Möglichkeit, eine eigenständige Wohnungspolitik zu formulieren. Sie führten also die Wohnungspolitik bloß aus, sodass von der theoretischen Exklusivität der Wohnungspolitik auf Regionalebene nichts mehr überbleibt und man in der Praxis dem Modell der Gesetzgebung durch den Nationalstaat und der Ausführung durch die Region folgte. (vgl. Beltrán de Felipe 2009)

Erst ab 1998 ist eine gewisse Steigerung der Beschlussfähigkeiten der Autonomen Regionen wahrzunehmen. Es wurde in einigen von ihnen damit begonnen, eine eigenständige Wohnungspolitik zu entwickeln, d.h. sie verfassten eigene Wohnungspläne mit von ihnen definierten „neuen" Maßnahmen. Dies geschieht zusätzlich zu den staatlichen Maßnahmen, nicht anstatt von ihnen.

Das heißt, die Ziele gingen über die Bereitstellung von Wohnungen für jene Bevölkerungsschichten, deren niedriges Einkommen ihnen den Zugang zu Wohnungen am freien Wohnungsmarkt unmöglich macht, hinaus. Ein Faktum dass die spanische Wohnungspolitik von den meisten anderen europäischen Staaten unterscheidet. So hätten laut Leal Maldonado (2009: 491) mehr als 80% der Haushalte Zugang zu Sozialwohnungen. Nur Haushalte mit einem sehr hohen Einkommen erfüllen die Kriterien nicht. (vgl. Beltrán de Felipe 2009: 453)

Mit dem *Plan de Vivienda 1992-1995* wurde die Wohnungspolitik neu aufgestellt und die Erneuerung des Wohnungsbestandes und die Bereitstellung von Bauland gefördert. In diesem Zeitraum wurden geringfügig mehr Sozialwohnungen bereitgestellt, als in den Perioden zuvor und danach. Im Jahr 1998-2001 wurde der Plan durch spezielle Förderungen für Haushalte mit besonderen Eigenschaften (unter 30 Jahre, große Haushalte, Behinderte) ergänzt, die Strategie blieb aber im Wesentlichen unverändert. (vgl. Beltrán de Felipe 2009)

2.6.2 Die Kompetenzverteilung in der Wohnungspolitik

Die Kompetenz in der Materie des Wohnungswesens wird in Artikel 148.1.3. der Spanischen Verfassung geregelt und wurde wie die Raumplanung den Autonomen Regionen zugeteilt. Die Übertragung der Kompetenz weg vom Zentralstaat wurde aber durch das Fehlen ausreichender begleitender Ressourcen beeinträchtigt. (vgl. Pareja Eastaway und San Martín 1999: 714) Die Autonomen Regionen sind auf diese Weise davon abhängig, ihre Wohnungspolitik durch staatliche Quellen zu decken.

In Realität ist es deshalb so, dass die traditionell nationale Wohnungspolitik auch in der Demokratie weiter existiert, da die spanische Regierung weiterhin Wohnungspläne verfasst. Die Wohnungspläne sind sehr detailliert und zwingt die Regionen geradezu beim Ergänzen der Maßnahmen den nationalen Vorgaben zu folgen. Er kann Richtlinien für die Gestaltung der Wohnungspolitik vorgeben und maßgeblich auf diese Einfluss nehmen, etwa durch die Festlegung der jährlichen Fördermenge pro Autonomer Region und der Kreditbedingungen. Die Konzentration der Fördermittel liegt auf indirekte Förderungen durch Steuerbegünstigungen. Die Finanzierung erfolgt aus dem allgemeinen Budget. Der Anteil der Ausgaben der Regionen stellt nur einen geringen Teil der Gesamtausgaben dar, in Madrid beträgt er derzeit durchschnittlich ca. 2%. (siehe Tabelle 17)

Tabelle 17: Aufwand für Wohnungspolitik in der Autonomen Region Madrid

Aufwand für Wohnungspolitik in der Autonomen Region Madrid relativ zum Gesamtaufwand (in %)				
2006	2007	2008	2009	2010
1,94	1,55	2,85	2,52	2,26
Aufwand für Wohnungspolitik in der Autonomen Region Madrid (in Tsd. €)				
319.359	267.964	540.912	503.907	435.136

Quelle: eigene Darstellung nach Pérez Barrasa et al. 2011: 46f.

Kernstück der Ausführung der Wohnungspolitik durch die Autonomen Regionen sind Abkommen mit dem Nationalstaat (*Administración General del Estado*). (vgl. Donner 200: 240) Die Abkommen legen das Volumen der direkten Subventionen und die Höhe der Gelder fest, die in Formen von Zuschüssen zu Hypotheken an die Kreditinstitute fließen. Auch die Verteilung der Gelder auf die jeweilige Region wird in dem Abkommen verankert. Die Wohnungspolitik nähert sich an die sogenannte *spending power* an, die der Staat unrechtmäßig dazu verwendet sich über die in der Verfassung festgesetzte Kompetenzverteilung hinwegzusetzen, auch wenn diese Verzerrung in der Rechtsordnung durch die Koordination mit den Regionen abgeschwächt wird. (vgl. Beltrán de Felipe 2009)

2.6.3 Die Rolle der Gemeinden

Für die spätere Analyse der ausgewählten Fallbeispiele ist es angebracht, die Aufgaben der Gemeinden kurz zu untersuchen. Im *Ley 7/1985* zur Grundlagen der Gemeindeautonomie (*Reguladora de las Bases del Régimen Local*) wird festgehalten, dass „die Gemeinden auf jeden Fall die Kompetenzen im Rahmen der regionalen und nationalen Gesetzgebung in folgenden Materien ausüben: Der Ordnung, Ausführung und Umsetzung der Raumplanung sowie die Promotion, Förderung und Erhaltung von Wohnungen“ Die nationalen *Planes de Vivienda* weisen den Gemeinden dennoch nur wenige Möglichkeiten zu Partizipation zu, z.B. das Bestimmungsrecht zur Ausweisung von Boden für private und öffentlich geförderte Maßnahmen zur Wohnbausanierung, da die Finanzierung eine vorherige Kenntlichmachung in den örtlichen Planwerken erfordert.

Seit dem *Ley del Suelo* 1992 wurde es für Gemeinden verpflichtend kommunale Bodenreserven aufzubauen, die für den Bau von Sozialwohnungen verwendet werden sollten. Das Bodenmanagement der Flächen im Eigentum der Gemeinden (*Patrimonio Municipal de Suelo* - PMS) ist das wichtigste Instrument zur Intervention in den Bodenmarkt, und hat das breite Ziel, den Bodenmarkt zu regulieren (vgl. Díaz Gaztelu 2006: 32) Es ist ein Basisinstrument für die Regulierung des Wohnungsmarktes durch den Staat und konkret für den Aufbau eines Sozialwohnungsbestandes und zum Entgegensteuern der räumlichen Segregation der Sozialwohnungen von Bedeutung. Es existiert seit dem *Ley del Suelo* des Jahres 1955 und ist seit 1992 in allen Gemeinden, die über einen *Plan General* verfügen, verpflichtend. (vgl. Beltrán de Felipe 2009)

Im *Ley del Suelo* 2007 wird festgehalten, dass die kommunalen Landreserven für geförderte Wohnungen verwendet werden müssen. Gleichzeitig gibt es jedoch eine Ausnahme für „anderen Nutzungen im allgemeinen Interesse”, unter den Voraussetzungen, dass die

Planwerke diese Nutzung vorsehen, dass raumplanerische oder umweltpolitische Zwecke erfüllt werden, dass es sich um geschützte Immobilien handelt und dass sie mit den Raumplanungsgesetzen übereinstimmen. Außerdem haben die Regionen und die Gemeinden ihre Flächen in ihrem Eigentum zu unterhalten und zu verwalten, mit dem Ziel Flächen für öffentliche Bauführungen und zur Erreichung raumplanerischer Ziele freizuhalten. Die Flächen im öffentlichen Eigentum werden als eigenständige Vermögenswerte der Gemeinden erfasst, und sind an die Verwendung für ein konkretes Ziel gebunden.

In der Realität führte das Zulassen dieser Ausnahme der „anderen Nutzungen im allgemeinen Interesse" aber zur Perversion des Artikels. Die Abstimmung der kommunalen Landreserven und der Wohnungspolitik bleibt deshalb weiterhin mangelhaft und existiert oft nur auf dem Papier. (vgl. Beltrán de Felipe 2009) Die zwei häufigsten Arten von Rechtswidrigkeiten sind folgende:

1. Obwohl das Gesetz verlangt, dass die Erträge aus dem Verkauf von Teilen des PMS für dessen Erhaltung und Erweiterung verwendet werden müssen, verwenden Gemeinden diese Einnahmen zur Finanzierung laufender Ausgaben.
2. Teile des PMS werden nicht für die gesetzmäßig vorgesehenen Zwecke verwendet, nämlich nicht für den Bau von Sozialwohnungen oder für andere Zwecke im gesellschaftlichen Interesse der Gesellschaft in Übereinstimmung mit der Stadtplanung. (vgl. Jiménez Sánchez 2008: 281)

In einigen Autonomen wie Andalusien, Katalonien und Galizien, sind Gemeinden dazu verpflichtet lokale Wohnungspläne zu erarbeiten. Diese Regionen verlangen damit mehr als nur neuen Boden für geförderte Wohnungen auszuweisen und öffentlichen Boden zu diesem Zweck zu verwenden. Dies ist in Madrid jedoch nicht der Fall.

2.6.4 Gestaltung und Ausführung der Wohnungspläne

Auf nationaler Ebene sind die jeweils für eine Periode von 4 Jahren gültigen Wohnungspläne (*Planes de vivienda*) das wichtigste Dokument für die strategische Ausrichtung der spanischen Wohnungspolitik. Die Regionen arbeiten eigene Wohnungspläne aus und sind auch für deren Umsetzung verantwortlich. Diese regionalen Pläne basieren auf den nationalen Wohnungsplänen, können aber durch eigene regionale Maßnahmen ergänzt werden. Deren Erstellung, Koordination und Finanzierung wird vom spanischen *Ministerio de Fomento* abgewickelt.[35] Der aktuelle *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación* ist von 2009 bis 2012 gültig. [36]

[35] 2004 wurde nach dem Antritt der sozialistischen Regierung der PSOE unter José Luis Rodríguez Zapatero ein eigenes Ministerium für wohnungspolitische Aufgaben (*Ministerio de Vivienda*) gegründet, was als Schritt zur Aufwertung des sozialen Wohnbaus betrachtet wurde. Im Zuge einer Regierungsumbildung im Dezember 2011 wurde es jedoch abermals als Staatssekretariat für Wohnungspolitik und Stadtentwicklung

Die Wohnungspläne sind administrative Maßnahmen wie z.B. Zuschüsse zu Darlehen, und Subventionen. (vgl. García Álvarez, G. 2010: 327) Die finanziellen Beihilfen des aktuellen Wohnungsplanes, die vom *Ministerio de Fomento* getragen werden, umfassen:

- Zuschüsse zu Darlehen
- Direkte staatliche Beihilfen beim Wohnungsbezug
- Förderungen

Die Ziele des aktuellen Wohnungsplans sind die Freiheit zu garantieren, zwischen der Miete und dem Eigentum beim Zugang zum Wohnungsmarkt entscheiden zu können und dass der Aufwand einer Familien für den Zugang Wohnungsmarkt ein Drittel des Haushalteinkommens nicht überschreitet. Auch die Stärkung der Bestands- und Wohnumfelderneuerung wurde als strategisches Ziel der öffentlichen Hand angeführt.

Das Grundelement der öffentlichen Wohnungspolitik ist die schützbare Maßnahme (*actuación protegible*). Als solche gelten jene Maßnahmen, die die staatlichen Ziele verfolgten und daher durch die Instrumente des Planes unterstützt werden können.

Solche Maßnahmen sind die Förderung von Eigentumswohnungen, Mietwohnungen und Wohnungen zur Eigennutzung, Sanierungen, seit den 90er- Jahren die Baulichmachung von Boden zur Nutzung für den geförderten Wohnungsbau, und neuerdings auch der Ankauf von nicht-geförderten Wohnungen zur Nutzung unter dem Regime der Sozialwohnung VPO (*Vivendas de Protección Oficial*) und VPT (*Vivendas de precio tasado* / Wohnung zu festgesetzten Preisen).

Tabelle 18: Vorgesehene Maßnahmen des *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación* 2009-2012 in der Region Madrid

Qualifizierte Maßnahmen	2009	2010	2011	2012	Gesamt 2009-2012
1. Wohnungen	24.594	25.598	28.737	29.114	108.043
2. Boden (in Anzahl für geförderte Wohnungen) . .	3.556	1.956	1.956	1.956	9.424
3. Wohnungen + Boden	28.150	27.554	30.693	31.070	117.467

Quelle: Ministerio de Vivienda

Die Träger der Wohnungspolitik können sowohl Privatperson- und Firmen also auch die öffentliche Hand sein. Einige Regionen unterscheiden in Folge dessen zwischen geförderter Wohnung durch die öffentliche Hand und geförderte Wohnungen durch private Träger. Folgende Maßnahmen werden gefördert:

- Die Förderung von Sozialwohnungen im Neubau, die Sanierung von Wohnungen, der Verkauf bestehende Wohnungen zur Eigenverwendung oder Vermietung

(*Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas*) in das Ministerium für öffentliche Projekte (*Ministerio de Fomento*) eingegliedert. Auch nach dem Wahlgewinn der PP 2012 wurde diese Gliederung beibehalten.

[36] Erstmals wurde der Begriff *rehabilitación* (Sanierung) in den Namen aufgenommen.

- Die Miete von neuen oder gebrauchten[37], geförderten oder nicht geförderten Wohnungen, sowie der Ankauf von neu errichteten Sozialwohnungen um diese zu verkaufen
- Die Sanierung von historischen Stadtteilen, benachteiligten Stadtvierteln und ländlichen Gemeinden, die Stadterneuerung und die Beseitigung von Slums und Elendsvierteln
- Die Verbesserung der Energieeffizienz und die Nutzung von erneuerbaren Energien, sei es bei der Förderung, der Sanierung oder der Renovierung von Wohnungen und Gebäuden
- Der Erwerb und die Erschließung von Grundstücken für den geförderten Wohnungsbau
- Die Ausführung des Planes und Bereitstellung von Informationen für die Bevölkerung

Wesentliche Neuerungen wurden im derzeitig gültigen Plan keine eingeführt. Die Bestimmungen 4 und 6 waren schon im vorherigen Plan eingeführt worden, der Rest folgt dem Muster der letzten 20 Jahre (vgl. Beltrán de Felipe 2009: 459) Auf die Errichtung von Wohnungen wird kaum eingegangen, da der Staat nicht mehr als Bauträger fungiert und weil die Wohnungsproduktion der Regionen und der Gemeinden sich nicht zwangsläufig nach dem nationalen Wohnungsplan richten müssen.

Der Terminus der für geförderte Wohnung im Allgemeinen verwendet wird ist VPO, *Vivienda de Protección Oficial*. Dieser ist jedoch kein juristischer Begriff sondern eher als Etikett zu verstehen, das für die geförderten Wohnungen verwendet wird uns je nach Region unterschiedlich definiert wird. Es gibt also genau so viele Kategorien von VPOs und Wohnungspolitiken wie es Autonome Regionen gibt. Wollen diese die Mittel des staatlichen Fördertopfes in Anspruch nehmen, müssen sie sich aber an die Kriterien in den Artikel 1 bis 20 des staatlichen Planes halten.

Im *Plan de Vivienda* der Autonomen Region Madrid wird der Begriff *Vivienda de Protección Pública* für den geförderten Wohnbau verwendet. Um Verwirrungen zu vermeiden soll in diesem Kontext soll dennoch weiter der Begriff VPO für jene Wohnungen verstanden werden, die in irgendeiner Art und Weise von den Autonomen Regionen gefördert werden. Der Kernbegriff der Wohnungspolitik ist die *calificación*, das Etikett, das einer Maßnahme verpasst wird, wenn sich gefördert wird. Diese „Qualifikation" wird von der CAM vorgenommen, unterschieden wird zwischen der vorläufigen Qualifikation (*califiación provisional*) zu Beginn der Bauführung und der definitiven Qualifikation (*calificación definitiva*) zu deren Ende. Sie ermöglicht den Zugriff auf (nationale und regionale) öffentliche Förderungen. Mit der Disqualifikation wird aus der VPO eine nicht geförderte Wohnung.

[37] Das heißt, dass eine Wohnung die keinem Schutzregime unterlag nun in den Bestand geförderter Wohnungen aufgenommen werden kann, womit versucht wird leer stehende und gebrauchte Wohnungen zu mobilisieren.

In der Region Madrid gelten folgende Bedingungen für Haushalte, um eine geförderte Wohnung beziehen zu können: Das Haushaltseinkommen in den Basiskategorien darf das 5,5 fache des Durchschnittseinkommens, das im Indikator IPREM[38] dargestellt wird, in der Basiskategorie nicht überschreiten, in der Kategorien mit beschränktem Preis das 7,5-fache. [39]

Tabelle 19: Kategorien der geförderten Wohnungen in der Region Madrid

Bezeichnung	Nutzungskategorie	IPREM	Zusätzliche Anforderungen
VPO zum Basispreis (VPPB + VPPA)	(Verkauf, Eigennutzung, Miete, Miete +Kaufoption)	5,5	
VPO zum Basispreis für Jugendliche (VPPA-OC, VPPA-OC-J)	(Miete mit Kaufoption), Maximalgröße de WE: 70m²	5,5	Alter < 35 Jahre
VPO zum beschränkten Preis (VPPL, VPPA)	(Verkauf, Eigennutzung, Miete, Miete +Kaufoption)	7,5	

Damit eine Wohnung gefördert werden kann, muss sie 3 Bedingungen erfüllen, die in Artikel 2 des Wohnungsplanes dargelegt sind:

- Wohnungsgröße. Es wird eine maximale Grundfläche von 150 m², mit Ausnahme wenn es sich um eine Mietwohnung mit Kaufoption für die Jugendliche handelt, in diesem Falle ist die höchst zulässige Grundfläche 70 m².
- Zweck. Die Wohnung kann zum Verkauf oder zur eigenen Nutzung, zur Miete oder zur Miete mit Kaufoption bestimmt sein.
- Höchstpreis. Die Wohnungen unterliegen einer maximalen Verkaufspreis. Die maximalen zulässigen Verkaufs- und Mietpreise werden von den Autonomen Regionen anhand der Richtlinien des nationalen Wohnungsplans festgelegt, und können aufgrund der verschiedenen Wohnungspreise am freien Markt variieren.

Außerdem bestimmt er im Artikel 21 die bereits erwähnten 6 Förderschienen für Maßnahmen und 12 Programme und legt die Förderungskonditionen fest:

1. Förderung von Sozialwohnungen
   a) Förderung von Sozialwohnungen (Miete)
   b) Förderung von Sozialwohnungen (Eigentum)
   c) Förderung für die Wohnbedürfnisse benachteiligter Gruppen und Gruppen mit spezifischen Bedürfnissen
2. Beihilfen für Wohnungssuchende
   a) Beihilfen für Mieter
   b) Beihilfen für Käufer geförderter oder gebrauchter Wohnungen
3. Stadtsanierung- und Erneuerung

[38] Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples

[39] Die Förderungen werden für den Erwerb oder die Miete vergeben, wenn die Bedingen des Nationalen Wohnungsplanes erfüllt werden. Da die Kategorien der VPOs andere sind, liegt eine Äquivalenzliste vor, die die Anpassung der nationalen Kategorien an die der Regionen regelt.

a) Integrierte Sanierungsgebiete in Altstädten, Stadtzentren, benachteiligten Stadtvierteln, und ruralen Gemeinden

b) Stadterneuerungsgebiete

c) Hilfsprogramme zur Beseitigung des *Chabolismo*

4. Beihilfen zur Sanierung und Steigerung der Energieeffizienz.
   a) Beihilfen zur Sanierung von Gebäuden
   b) Beihilfen zur Steigerung Energieeffizienz bei Neubauwohnungen
5. Beihilfen für den Ankauf für Boden für geförderte Wohnungen.
   a) Beihilfen für den Ankauf für Boden für geförderte Wohnungen.
6. Beihilfen für Informationstätigkeiten über die Inhalte des Plans.
   a) Beihilfen zu Informationstätigkeiten für die Bevölkerung und zur Ausführung des Plans

2.6.5 MÄNGEL DES SOZIALWOHNUNGSSYSTEMS

Es kommt zu einer breiten und systematischen Verletzung der Vorschriften in so wichtigen Aspekten wie der Begrenzung des Preises und des Einkommens. Es ist weitverbreitet, dass viele leer stehende geförderte Wohnungen vom Käufer oder widerrechtlich weiterverkauft oder vermietet werden. Die Schwierigkeiten, den geförderten Wohnungsbestand zu regulieren, zu kontrollieren und die aus politischer Sicht entstehenden Kosten einer Sanktionierung oder Kündigung des Mietvertrages trugen vorteilhaft zum Weiterbestehens des chronischen Nichteinhaltung der Vertragsbedingungen bei.

Ein weiterer häufig angeführter Kritikpunkt ist die zeitliche Beschränkung der geförderten Wohnungen von derzeit 30 Jahren. Ab diesem Zeitpunkt kann die geförderte Wohnung zu Marktpreisen veräußert werden. Auf den Weiterverkauf hat die öffentliche Hand keinerlei Einfluss mehr, kontrolliert werden können nur die finanzielle Situation und die Förderungswürdigkeit beim Erstverkauf.

Außerdem existiert das Defizit der fehlenden Verflechtung zwischen den VPOs und der Raumplanung.

2.6.6 DAS UNGELÖSTE WOHNUNGSPROBLEM

Ein Wohnungsproblem gab es in Spanien schon seit dem Ende des Bürgerkrieges, und es gibt es auch heute noch. Der Charakter des Problems hat sich in dieser Zeit jedoch fundamental geändert. Damals war es ein Problem des unzureichenden Angebots an Wohnungen für die Arbeiterklasse und die sich entwickelnde Mittelschicht. Spanien hat es zwar geschafft, den Mangel an Wohnung im Verhältnis zur Bevölkerungszahl zu decken, den Wohnbedarf der Bevölkerung jedoch nicht. Der Wohnungsbestand ist durchsetzt von Zweitwohnungen und leer stehenden Wohnungen, von schlechter baulicher Qualität, überdimensioniert und ineffizient genutzt. (vgl. Naredo 2003)

Der Ex-Direktor der *Agencia Europea de Medio Ambiente*, Domingo Jiménez Beltrán bringt die Situation auf den Punkt „Es fehlen keine Wohnungen. Es fehlt der Zugang zu ihnen, weil sie

sich in einem Spekulationsmarkt befinden". (nach Méndez 2004) In einer Gesellschaft, in der 90% der Bevölkerung in Eigentumswohnungen leben, ist das Vermögen der privaten Haushalte ein bestimmender Faktor bei der Festsetzung des Wohnungspreises und in der gleichen Weise der Zahlungsfähigkeit. All jene Teile der Bevölkerung, die über kein Grund- und Wohneigentum verfügen, werden dadurch stark benachteiligt. (vgl. Observatorio Metropolitano 2007: 230)

Die quantitative Ausrichtung der Wohnungspolitik induziert die ineffiziente Nutzung der Mittel, garantiert keine Befriedigung der sozialen Bedürfnisse, und hat keine Antwort auf die Wohnungsprobleme geben können. Sie war von den Interessen der Immobilienentwicklern abhängig, Sozialwohnungen wurden fast ausschließlich von privater Seite bereitgestellt, und nur das dann, wenn es als opportun und gewinnbringend gesehen wurde. (vgl. Mangada 2007)

Die Schwierigkeit einen geeigneten Zugang zu einer Wohnung zu finden, ist besonders unter folgenden Bevölkerungsgruppen ausgeprägt:

- Junge Leute, deren Auszug aus dem Elternhaus sich durch die Bedingungen am Arbeits- und Wohnungsmarkt verzögert
- Senioren, die oft in heruntergekommenen Wohnungen, normalerweise in Stadtteilen des Stadtzentrums, leben, die einen für sie ungeeigneten Wohnraum bieten
- Legale und illegale Immigranten[40] (vgl. Pareja-Eastaway und Sánchez-Martínez 2011: 60)

Der Mangel an leistbarem Wohnraum zwingt die Haushalte dazu, Anstrengungen über ihre Möglichkeiten hinaus zu unternehmen, wodurch bestimmte Bevölkerungsgruppen ihr Bedürfnis nach des Nutzung des Basisguts einer angemessen Wohnung nicht befriedigen können. Vor diesem Hintergrund mag es erscheinen, dass das Wohnungsproblem sich auf ein reines Problem der Höhe der Wohnungspreise reduziert, in Realität ist jedoch um ein Vielfaches komplexer. Die Bevölkerungsgruppen, deren Realeinkommen nicht ausreicht, die Marktpreise für nicht geförderte Wohnungen zu zahlen und auch keinen Zugang zu geförderten Sozialwohnungen finden, haben ein absolutes Wohnungsproblem. Nicht zu vergessen sind jedoch jene Personen und Familien, die einen exzessiven Aufwand betreiben müssen - also einen hohen Teil ihres Einkommens benötigen - um die Raten der Hypothek zu bezahlen, die sie aufnehmen mussten, um sich eine Wohnung leisten zu können. Diese Gruppe hat ein nuanciertes Wohnungsproblem. Sie befriedigen ihren Wohnbedarf, und solange die Wohnungspreise stiegen, waren sie gut positioniert. Ab dem Moment des Kaufs einer Wohnung und unabhängig von dem Sparaufwand, den sie dazu betreiben müssen,

[40] Wie aus einer Umfrage des *Observatorio de Inmigración* unter 3.000 Immigranten hervorgeht, leben 43,22% von ihnen in Mietwohnungen, 26,17% in Wohngemeinschaften, 13,74% in Wohnungen von Angehörigen oder Freunden. Nur 12,63% besitzen eine Eigentumswohnung. (vgl. EFE 2012)

und wie ausgedehnt die Lauffrist der Hypothek auch sei: sie wurden von den steigenden Preisen für den Investitionsaufwand begünstigt. Ein Problem für sie und die Banken waren die fallenden Wohnungspreise, die soweit sinken konnten und können, sodass die Wohnung, die sie besitzen, weniger Wert ist als die Hypothek, die sie abzahlen. (vgl. Vara Muñoz und Vinuesa Angulo 2007)

Die hohen Miet- und Wohnungspreise verbunden mit der niedrigen Produktion von Sozialwohnungen, besonders während der Boomphasen des Immobilienmarktes, und die Nicht-Existenz eines geförderten Mietwohnungsmarktes zwingt viele Haushalte zu diversen Strategien als Antwort auf diese schwierige Situation zu suchen. Immigranten und Personen oder Familien in ähnlichen Situationen gehen dazu über, Wohnungen zu untervermieten um die Hypotheken- und Mietzahlungen begleichen zu können. Jugendliche verzögern den Auszug aus dem Elternhaus um Ersparnisse anhäufen zu können, die dazu nötig sind eine Hypothek für das erste Eigenheim aufnehmen zu können. Während Krisensituation und der Verringerung des Haushaltseinkommens ist die häufigste Strategie die laufenden Ausgaben zu reduzieren um die Hypothekarzahlungen weiter aufbringen zu können. Das heißt, es wird versucht vor allem bei Urlauben, Autos, Kultur- und Freizeitaktivitäten eingespart. Das Ergebnis ist, dass trotz der immensen Aktivität des Wohnbausektors die Bereitstellung von Wohnungen sehr selektiv ist und deutliche Unterschiede im Zugang zum Wohnungsmarkt vorhanden sind. (vgl. Leal Maldonado 2009: 501)

Auf räumlicher Ebene existiert auch ein starker Zusammenhang zwischen den Wohnungsmärkten und Segregationsprozessen in der Region. Die räumliche Differenzierung der Wohnungspreise lässt Rückschlüsse auf die Struktur der Region ziehen. Es existiert eine starke Segmentierung des Wohnungsmarktes zwischen dem Zentrum und der Peripherie sowie dem Nordwesten und Südosten. Die südliche und östliche Metropolregion ist die Heimat von 75% der Immigranten der Metropolregion (ohne Madrid), da die Miet- und Wohnungspreise niedriger sind und der Arbeitsmarkt, in denen sie Nischen besetzen, näher ist. (vgl. Pozo Rivera 2005: 371) Familien, die aus ökonomischen Gründen sich keine Wohnung in Madrid leisten können, sehen sich gezwungen sich abseits der Kernstadt niederzulassen.

2.6.7 Reaktionen der Wohnungspolitik auf die Finanz- und Immobilienkrise

Die Wohnungspolitik erfordert zuerst eine Bodenpolitik, die die Spekulation verhindert und die Konstruktion von Wohnungen zu angemessenen Preisen ermöglicht. Die Liberalisierung der Bodenmärkte hat sich als unvereinbar mit diesen Zielsetzungen herausgestellt. Es wurden zwar Maßnahmen in der Wohnungspolitik getroffen, deren Auswirkungen auf den Wohnungsbestand können jedoch erst stark zeitversetzt wahrgenommen werden.

Wie bereits angedeutet, nimmt die Sanierung eine prominentere Rolle im aktuellen Wohnungsplan ein, und auch der Mietwohnungssektor soll stärker gefördert werden. Es gab weitere Initiativen von Seiten des Staates (*Ley del Suelo* 2008, *Ley de evaluación de impacto*

ambiental 1/2008), die darauf schließen lassen, dass es zu einem Umdenken gekommen ist. Diese Maßnahmen sind sicherlich ein Schritt in die richtige Richtung, nur traf die Finanzkrise das Land sehr stark, wodurch die Ausgaben der Wohnungspolitik stark zurückgeschraubt wurden.[41]

Das Budgetgesetz für das Jahr 2012 (*Ley de Presupuesto General del Estado*) und das Sparprogramm (*Plan de Austeridad* 2010-2013) fassen Maßnahmen der Regierung für die Senkung des Budgetdefizits zusammen, das im Jahr 2009 11,2% des BIP betrug und damit deutlich über den Maastricht-Kriterien lag. (vgl. Ministerio de Vivienda 2011) Mit den Maßnahmen zur Budgetkonsolidierung wurden auch die Mittel für das Wohnungswesen stark eingeschränkt.[42] Im Jahr 2011 wurde das Budget um 20% auf 785 Millionen Euro gekürzt, im Jahr 2012 standen nur noch 456 Millionen Euro (-42%) für die nationale Wohnungspolitik bereit. (vgl. Salido Cobo 2012)

Mitte 2010 kündigte die damalige Ministerin für Wohnungswesen, Beatriz Corredor, Mittel für den Bausektor und den Kauf von geförderten Wohnungen umzuverteilen und sie für die Förderung der der Bestandserneuerung und des Mietwohnungssektors zu verwenden. Zusätzliche Fördermittel für die Autonomen Regionen, die die Ziele des Wohnungsplanes erfüllten, sowie die Subvention für den Ankauf von Boden für den Bau von geförderten Wohnungen und 40% der Subventionen für den Bau von geförderten Mietswohnungen wurden für die Jahre 2011 und 2012 gestrichen. Außerdem wurde die direkte finanzielle Förderung des Kaufs einer geförderten Wohnung(*Ayuda Directa a la Entrada*), die zwischen 5.000 und 12.000 betrug, für 2 Jahre ausgesetzt. Als Ausgleich erlaubt die Regierung bis zu 90% des Wohnungspreises per Kredit zu finanzieren, bis dahin waren es 80%.

Die neuesten Maßnahmen der aktuellen spanischen Regierung unter Mariano Rajoy, die die Wohnungspolitik betrafen, waren Streichung der Mietbeihilfe von 210€ für Personen zwischen 22 und 30 Jahren, die 30. Dezember 2011 von der Regierung bekannt gegeben wurde, und die Einstellung der öffentliche Gesellschaft zur Förderung von Mietwohnungen (*Sociedad Pública de Alquiler - SPA*) 6 Jahre nach ihrer Gründung im März 2012. (vgl. Salido Cobo 2012, J.V. 2010, EFE 2010)

[41] 2011 kündigte der Ministerrat ihm Rahmen der Maßnahmen zu Budgetkonsolidierung an, den Höchstbetrag für die Förderung der Maßnahmen des Wohnungsplanes 2009-2012 um 567 Millionen € für 2011 und 2012 zu kürzen.

[42] Es wird angestrebt 1.234 Millionen € bis Ende 2012 der ursprünglich vorgesehenen Ausgaben einzusparen.

TEIL III: DIE FALLBEISPIELE RIVAS-VACIAMADRID UND ARROYOMOLINOS

Die Fallbeispiele konzentrieren sich auf die Auswirkungen des Immobilienbooms auf die Stadtentwicklung. Durch die Ausarbeitung von 2 Fallbeispielen der Gemeinden Rivas-Vaciamadrid und Arroyomolinos sollen die oftmals sehr komplexen und abstrakt anmutenden Prozesse auf regionaler Ebene greifbarer gemacht werden. Es soll die Frage beantwortet werden, wie die Gemeinden in der letzten Zeit wuchsen und wie sie mit ihrer Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik auf die regionalen Prozesse reagierten. Beide waren besonders während des letzten Immobilienbooms einem tiefen Wandel unterworfen, der sich in einem hohen Bevölkerungs- und Flächenwachstum niederschlug.

Beide Fallbeispiele sind nach dem gleichen Schema aufgebaut, das kurze Ausführungen über die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung, die Stadtentwicklungspolitik, den Wohnungsbestand- und Verteilung, die Wohnungspolitik der Gemeinden und die Folgen der Immobilienkrise beinhaltet.

3.1 RIVAS-VACIAMADRID

Rivas-Vaciamadrid ist ein Beispiel einer Gemeinde mit großen internen Veränderungen in sehr kurzer Zeit. Die Gemeinde wandelte sich von einem ländlich geprägten Dorf zu einer von vielen Schlafstädten der Region und letztlich zu einer eigenständigen Mittelstadt. Sie liegt etwa 20 km vom Zentrum der Stadt Madrid entfernt. Rivas de Jarama wurde während des Spanischen Bürgerkrieges fast vollständig zerstört und in Folge mit der Gemeinde Vaciamadrid zusammengelegt, was der Gemeinde den Namen Rivas-Vaciamadrid gab. Derzeit befindet sie sich inmitten eines starken demografischen und städtebaulichen Wandels und ist eine der Städte mit den höchsten Wachstumsraten in ganz Spanien. Die Integration in die Metropolregion Madrid erfolgte äußert rasch ab ca. 1990, innerhalb von nur ca. 20 Jahren. Zwar war die Gemeinde schon seit 1964 formal Teil der Madrider Metropolregion, nur war sie aufgrund der geringen Einwohnerzahl und der ländlichen Prägung aus regionaler Sicht eher unbedeutend. (vgl. Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid 2004)

In den 80er-Jahren war Rivas-Vaciamadrid ein Dorf mit 500 Einwohnern. Erst mit den Bautätigkeiten von 2 Genossenschaften, Covibar und Pablo Iglesias, begann sich das demografische Wachstum zu beschleunigen. Der Bau der 2 Siedlungen im Norden der Stadt,

die fortan als *Urbanizaciones* bezeichnet wurden, war der Startschuss für die Entwicklung von einem Dorf zu einer Mittelstadt. Um sie entstanden Reihen von Einfamilienhäusern und Chalets im angelsächsischen Baustil, die das Stadtbild nachhaltig prägen sollten. Heute gewinnt man in Teilen der Stadt oft den Eindruck, dass Rivas-Vaciamadrid durchaus ein Vorort in Großbritannien oder den USA sein könnte. Die Einförmigkeit ähnlicher Häuserfassaden ergibt dort ein sehr monotones Siedlungsbild. Die Entwicklungen, folgen keinem einheitlichen Stil, obwohl sie Ergebnis eines geordneten Wachstums sind. (vgl. Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid 2004) Diese Tendenz ist wie bereits dargestellt keine Ausnahme in der Region: Mit dem Ende des ersten Immobilienbooms Ende der 80er-Jahre erlebten die Einfamilien(reihen-)hausssiedlungen in Teilen der Region Madrid eine bis dahin nie dagewesene Nachfragesteigerung. Dieser Baustil grenzt sich sehr von der mediterranen Blockbebauung ab und verkörperte einen selbstgewählten „Modernisierungssprung" im Privatleben. Zunächst beschränkte sich die Entwicklung auf den Nordwesten der Metropolregion (Pozuelo de Alarcón, Majadahonda, Las Rozas), später wurde sie aber auch in den Gemeinden des Südens der Region (Getafe, Rivas-Vaciamadrid, Arroyomolinos, Lloranca, Arganda del Rey) imitiert und den finanziellen Möglichkeiten der Mittelschicht angepasst.

Rivas repräsentiert heute das dynamische, junge Madrid und ist ein beliebter Wohnstandort der Mittelklasse und hatte mit einem Durchschnittsalter von 29,5 eine der jüngsten Bevölkerungen Europas. (vgl. Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid 2004) Vergleicht man das durchschnittliche jährliche Einkommen pro Kopf für das Jahr 2007 so liegt Rivas mit 17.815€ nur sehr knapp unter dem Durchschnitt der Region Madrid (17.997€) und deutlich über dem durchschnittlichen Einkommen in der östlichen Metropolregion, das nur 14.723€ betrug. (siehe Tabelle 20)

Tabelle 20:Indikator über das durchschnittliche Bruttoeinkommen nach Teilräumen (in €)

Serie	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Region Madrid	12.747	13.330	13.757	14.293	15.083	15.943	16.944	17.997
Metropolregion Ost	10.575	11.067	11.439	11.926	12.600	13.314	13.946	14.723
Rivas-Vaciamadrid	13.541	14.109	14.400	14.831	15.554	16.297	16.947	17.815

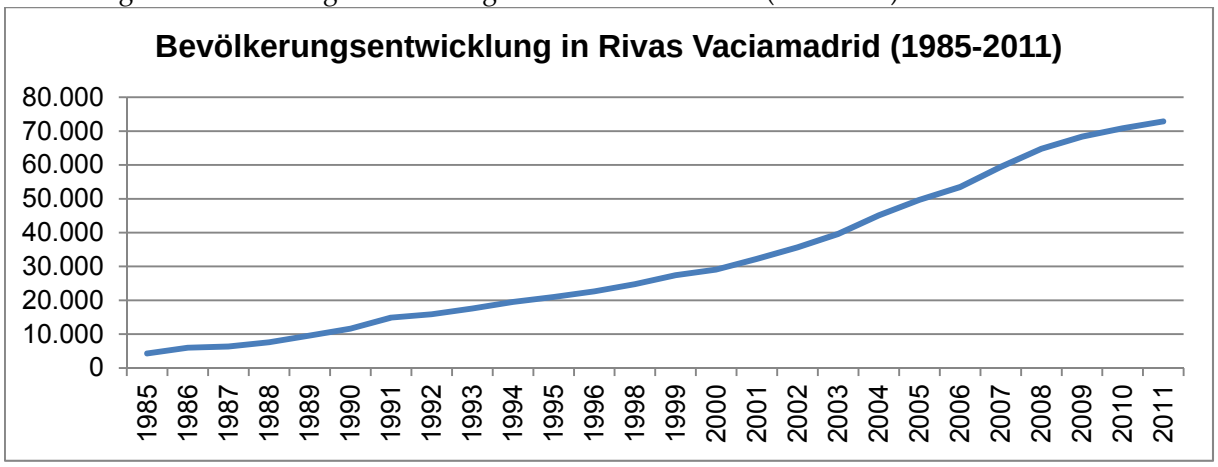
Quelle: IESTADIS

Rivas ist ein beliebter Industrie- und Gewerbestandort, dennoch bleibt die Abhängigkeit von Madrid hoch. 57% der erwerbstätigen Bevölkerung arbeitet in Madrid, nur 17,5% in der Gemeinde selbst. Von den Beschäftigen kommen 31% aus der Hauptstadt, 30% aus Rivas, 6% aus dem südlich gelegenen Nachbarsort Arganda del Ray. (vgl. Comunidad de Madrid 2010) Obwohl die Stadt durch eine Metro-Linie mit 3 Station in Rivas sowie durch interregionalen und kommunale Autobuslinien über ein attraktives ÖPNV-Angebot verfügt, ist es aufgrund der geringen Dichte in weiten Teilen der Gemeinde für den ÖV nicht möglich mit dem motorisierten Individualverkehr zu konkurrieren.

3.1.1 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Paradoxerweise stimmt das Wachstum ab Anfang der 80er-Jahre mit der seit Ende der 70er-Jahre anhaltenden Wirtschaftskrise überein, mit all ihren negativen Auswirkungen auf den regionalen Wohnbau. (vgl. Ortiz Núñez 2009) Bis dahin war Rivas eine rurale Gemeinde, die wenig mit Stadt die sie heute ist gemeinsam hat, und verlor sogar konstant an Bevölkerung. Der Trend in anderen Gemeinden im Südosten der Metropolregion und in anderen Teilen der Region, die Wohnungsnachfrage nach Einfamilienhäusern in kleinem Privatgarten befriedigen zu wollen, ging an Rivas trotz der guten der Standortqualität mit der relativen Nähe zum Zentrum der Region, den großen Einkaufszentren und der guten Erreichbarkeit über die Autobahn von Valencia (A-3), die damalige N-III, vorläufig vorbei. 1981 lebten nur 650 Personen in Rivas. Doch das sollte sich bald ändern. 1986 waren es knapp 6.000, fünf Jahre später schon fast 15.000. Diese Wachstumsdynamik setzte sich bis heute fort, im Jahr 2011 lag die Bevölkerungsanzahl bei 72.896 Einwohnern. (siehe Abbildung 36)

Abbildung 36 : Bevölkerungsentwicklung in Rivas Vaciamadrid (1985-2011)



Quelle: IESTADIS

Das Bevölkerungswachstum in Rivas war deutlich höher als das durchschnittliche Wachstum in der Region Madrid und der östlichen Metropolregion und sowohl in absoluten als auch relativen Zahlen beeindruckend. Das relative Wachstum war zu Beginn der 80er-Jahre am größten, als die Gemeinde von einer geringen Basis von 650 Einwohnern startete. Zwischen 1981 und 1986 verachtfachte sich die Bevölkerung, zwischen 1986 und 1991 wuchs sie um 150%. Später nahm das relative Wachstum logischerweise ab, in absoluten Zahlen war es aber dafür umso bedeutender. In nur 5 Jahren -zwischen 2001 und 2006- wuchs die Stadt um 21.200 Einwohner, zwischen 2006 und 2011 immer noch um 19.400 Einwohner. (siehe Tabelle 21)

Tabelle 21: Absolutes und relatives Wachstum der Bevölkerung nach Teilräumen (1981-2011)

	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011
Region Madrid	4.686.895	4.780.572	4.947.555	5.022.289	5.372.433	6.008.183	6.489.680
Metropolregion Ost	322.760	359.117	402.087	434.307	478.558	576.594	643.695
Rivas-Vaciamadrid	653	5.972	14.863	22.620	32.228	53.459	72.896

	1981-1986	1986-1991	1991-1996	1996-2001	2001-2006	2006-2011
Region Madrid	2,0%	3,5%	1,5%	7,0%	11,8%	8,0%
Metropolregion Ost	11,3%	12,0%	8,0%	10,2%	20,5%	11,6%
Rivas-Vaciamadrid	814,5%	148,9%	52,2%	42,5%	65,9%	36,4%

Quelle: IESTADIS

Zu Beginn der 90er-Jahre war die Entwicklung des Gemeindegebietes ein schwieriges Unterfangen, da der Boden im Besitz von wenigen Grundeigentümern war. [43] In Rivas Vaciamadrid war praktisch der gesamte Boden in Besitz von 3 Eigentümern: den Erben des Grafen von Rivas (*Duque de Rivas*) und der Familie Corsini. Erst sogenannte städtebauliche Verträge (*convenio urbanístico*) zwischen der Region Madrid, der Gemeinde und den Bodeneigentümern lösten dieses Problem. Die Gemeinde widmete weite Teile der Grundflächen im *Plan General* von 1993 als Bauland und künftiges Bauland, und im Gegenzug traten die Bodeneigentümer Teile ihr Flächen an sie ab.[44] Den Bodeneigentümern wurde erlaubt, 4.450 Chalets im Norden der Stadt in der Umgebung der Siedlung Pablo Iglesias zu errichten. Im Gegenzug mussten sie 605 ha (42% des Bodens) an die an die Gemeinde und die Region abtreten, auf denen sie mit der Planung von 3.300 geförderten Wohnungen (Canteras und Camino Bajo) und einem Gewerbegebiet mit sozialen Infrastruktureinrichtungen begannen. Die Gemeinde bekam außerdem ein Grundstück für den Bau von 840 zusätzlichen geförderten Wohnungen. (vgl. o.V. 1991, Otero, J. (2008) Ab diesem Zeitpunkt war die Idee geboren, die beiden Siedlungskerne im Norden und Süden zu vereinigen. Heute wächst Rivas zum einen im Norden in Richtung Madrid, der 2. Wachstumspol ist zwischen den beiden Siedlungskernen auf den Flächen einer ehemaligen Mülldeponie, die sich er derzeit in Entwicklung befindet. (vgl. o.V. 2006)

Im Dezember 1997 unterschrieb die Gemeinde, die damals von einer Koalition der sozialistischen Parteien *Izquierda Unida (*IU) und der PSOE regiert wurde, einen städtebaulichen Vertrag mit den Erben des Duque von Rivas um Flächen für den Bau von

[43]Die Konzentration des Bodenbesitzes ist ein allgemeines Merkmal in der Region Madrid. Siehe dazu der Artikel von Díaz Guijarro (2007).

[44] Das Instrument der städtebaulichen Verträge (*convenio urbanístico)* ist aus raumplanerischer Sicht nicht unbedenklich. In den Jahren des Immobilienbooms (und der Immobilienspekulation) war es landesweit das vielleicht wichtigste Instrument für Immobiliengeschäfte, die der (in den nachfolgenden Jahren vielfach aufgedeckten) Korruption in Stadtverwaltungen Vorschub leisteten. Mit dem Gesetz für „dringende Maßnahmen" aus dem Jahr 2007 wurde die Anwendung der *convenios urbanísticos de planeamiento* verboten, das sind jene Verträge, die die Umwidmung von Nicht-Bauland in Bauland beinhalten, welche logischerweise große finanzielle Gewinne für die Bodeneigentümer mit sich bringt. Eine zweite Form, die *Convenios urbanísticos de gestión* sind weiterhin gestattet. Diese beziehen sich auf eine bereits bestehende Planausweisung und auf die Inhalte und Verfahren der Grundstücksentwicklung. (vgl. Heitkamp 2008)

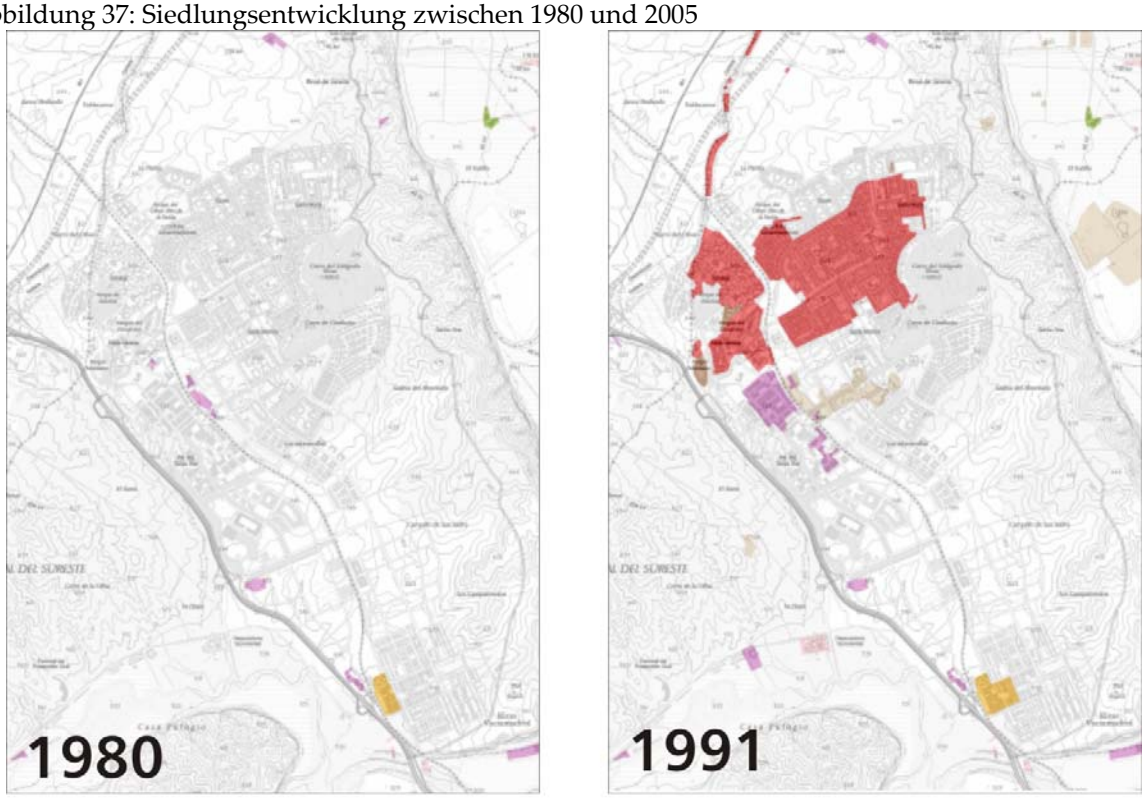
4.000 Wohnungen zu erlangen. So kam die Gemeinde in den Besitz von 50% einer 432 ha großen Parzelle. Sie verpflichtete sich im Gegenzug, bei der nächsten Revision des *Plan general* den Erben die Bauführung im nördlichsten Teil der Gemeinde zu erlauben, in dem bis dahin als Nicht-Bauland ausgewiesenen Siedlungserweiterungsgebiet Cristo de Rivas, zu gestatten. Nach Aussagen des damaligen Gemeinderates für öffentliche Projekte, Luis Eduardo Cortés, versprachen die Erben u.a. die nötigen technische Infrastruktur in den neuen Stadtteilen, ein neues Industriegebiet von 400 ha, eine olympische Schwimmhalle und die Anbindungen an die M-45, die M-50 und die mautpflichtige R-3 zu errichten. (vgl. Zafra 1998) Als Folge der Siedlungsaktivitäten erhöhte sich die Bevölkerung von Rivas erhöhte sich zwischen 1992 und 2003 um 150%, von 15.800 auf 39.600 Einwohner, die Flächen für Bauland, künftiges Bauland und Infrastruktur um 193%. (siehe Tabelle 22) Die Abbildung 37 dokumentiert die Entwicklung des Flächenverbrauches zwischen 1980 und 2005.

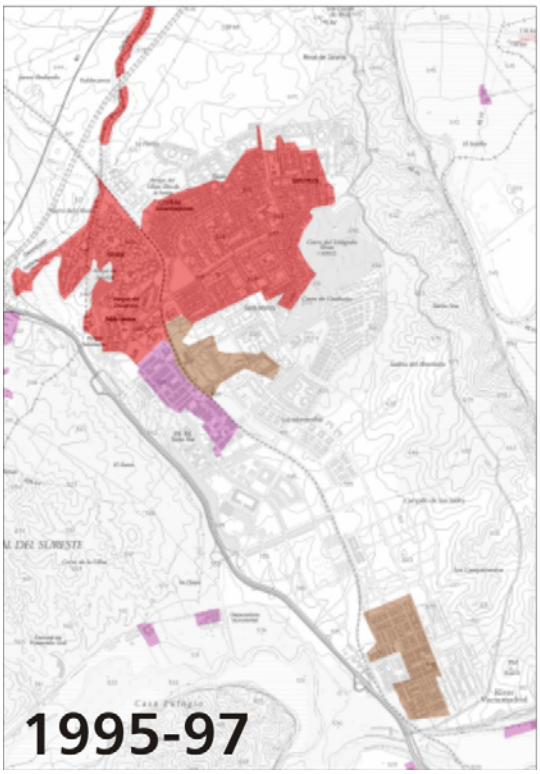
Tabelle 22: Veränderung der Flächen für Bauland, künftiges Bauland und Infrastruktur zwischen 1992 und 2003 (in ha)

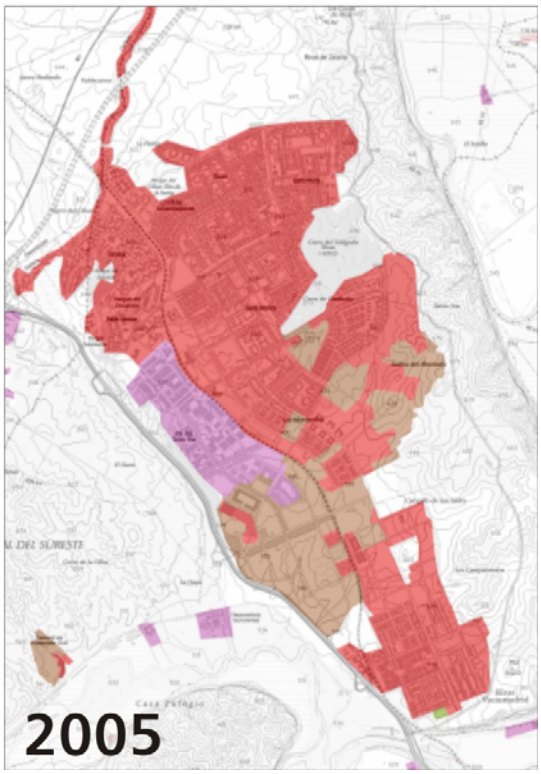
	1992	2003	Absolute Änderung 1992-2003	Relative Änderung 1992-2003
Region Madrid	94.472	141.027	46.555	49,3%
Metropolregion Ost	8.436	14.759	6.323	75,0%
Rivas Vaciamadrid	558	1.633	1.075	192,8%

Quelle: IESTADIS

Abbildung 37: Siedlungsentwicklung zwischen 1980 und 2005







Quelle: eigene Darstellung nach Urban 14 (2009)

3.1.2 STADTENTWICKLUNGSPOLITIK

Rivas ist innerhalb der Region mit Sicherheit eine Stadt, die bemüht ist neue Wege in der Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik zu gehen, und sich experimentierfreudig zeigt. Der *Plan General* von 1985 war noch das Produkt der damaligen Wirtschaftskrise und versuchte das Wachstum soweit wie möglich zu regulieren, was es zu einem sehr restriktiven Planwerk machte. Zeitgleich mit dem Inkrafttreten des Planes erfolgte aber der Startschuss für das Wachstum von Rivas. Die Nachfrage war enorm und die Flächenreserven waren bald aufgebraucht, sodass der *Plan General* 1993 überarbeitet wurde. Die große Frage war für die Stadtplanung, bis zu welchem Punkt das Wachstum sich fortsetzten würde? (vgl. o.V. 2006)

Im aktuellen *Plan General* von Rivas und auch in anderen Gemeinden der Peripherie der Region werden auf die Strategien des PRET verwiesen und mit ihnen die Umwidmung von Nicht-Bauland in zukünftiges Bauland und das zu erwartende Bevölkerungswachstum gerechtfertigt. (vgl. Salado García 2010: 13) Er soll sicherstellen, dass zwischen 28% und 45% der Wertzuwächse, die aus den Umwidmungen entstehen, dem Gemeinwesen zu Verfügung gestellt werden. Er wurde am 18. März 2004 von der Region Madrid genehmigt und ist bis heute gültig. In ihm sind strategischen Ziele der Stadt aufgelistet:

- Die Gewährleistung der Präsenz der öffentlicher Maßnahmen auf dem Wohnungsmarkt, um den Preis der Wohnung kontrollieren zu können
- Die Gewährleistung des Angebots an geförderten Wohnungen
- Die Förderung der Schaffung lokaler Arbeitsplätzen

- Die Förderung der Bildung und Hochschulbildung
- Die Fortsetzung des Prozesses der Vereinigung der beiden Siedlungskerne um ein einheitliches Siedlungsbild zu garantieren
- Die Schaffung eines integrierten Siedlungsgebietes
- Die Umnutzung der Flächen der ehemaligen Mülldeponie und das Vermeiden der Kontamination des Bodens (vgl. Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid 2004)

Die strategischen Ziele der Bodenpolitik sind:

- Die Fortsetzung der Bodenpolitik, Flächen entlang der Autobahn A-3 für Produktions- und Gewerbestandorte zu nutzen
- Das künftige Bauland erweitern, um den Stillstand der Bautätigkeiten zu verhindern und das vorgeschlagenen Siedlungsmodell zu vollenden
- Die Ankauf von mehr Flächen des Regionalparks um die ökologischen Ziele besser zu erfüllen (vgl. Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid 2004)

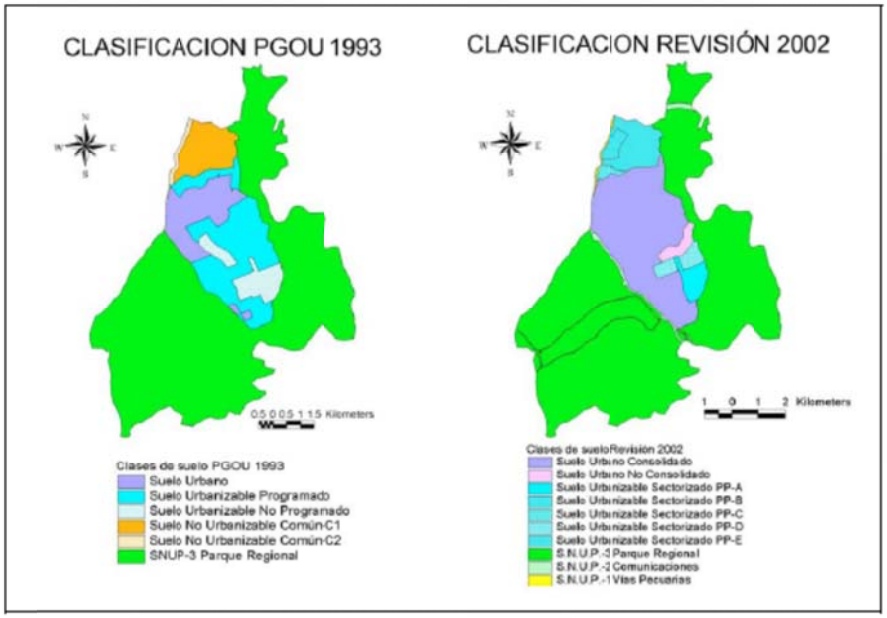
1.026 ha der Gemeindefläche sind für Wohnnutzung vorgesehen, 254 ha für Industrie und Gewerbe, 1.192ha für Infrastrukturen und die bereits erwähnten für 4.771 ha sind geschützte Flächen des Regionalparks. (vgl. Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid 2004) 70% der Gemeindefläche befindet sich im *Parque Region del Sureste*, in welchem keine Siedlungsentwicklung erlaubt ist. Es existiert somit eine Grenze für das Flächenwachstum der Gemeinde.

Es wurde die Entwicklung von 3 neuen Sektoren beschlossen: La Fortuna, Cristo de Rivas und der Industriesektor Nord (*Industrial Norte*), die sich alle im nördlichsten Teil der Gemeinde befinden.[45] Das Industriegebiet umfasst 67 ha, die Sektoren Cristo de Rivas y La Fortuna bieten Raum für 9.774 neue Wohnungen. In den Sektoren Mirador Sur, Las Colinas und Mirador Norte wurde künftiges Bauland für 4.875 Wohnungen ausgewiesen. Außerdem sollen durch Verdichtungsmaßnahme die Wohnungen im konsolidierten Siedlungsgebiet um 2.267 Wohnungen erhöht werden. (vgl. Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid 2004)

Mit der Revision wurde auch Cristo de Rivas zu „künftigem Bauland" und die Flächenexpansion damit abgeschlossen. Heute gibt es keine Flächen mehr, die noch für die weitere Siedlungsentwicklung verwendet werden können. Sobald die Entwicklung im bestehenden Bauland und künftigen Bauland abgeschlossen sind, bleibt der Gemeinde nur noch die Innenentwicklung. (siehe Abbildung 38 und Tabelle 23)

[45] Im *Plan General* aus dem Jahr 1993 war das heutige Siedlungserweiterungsgebiet Cristo de Rivas noch nicht als Bauland klassifiziert. Alle anderen nutzbaren Flächen wurden schon als Bauland oder künftiges Bauland ausgewiesen.

Abbildung 38: Flächennutzung nach den Planes Generales von 1993 und 2004



Quelle: Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid 2004

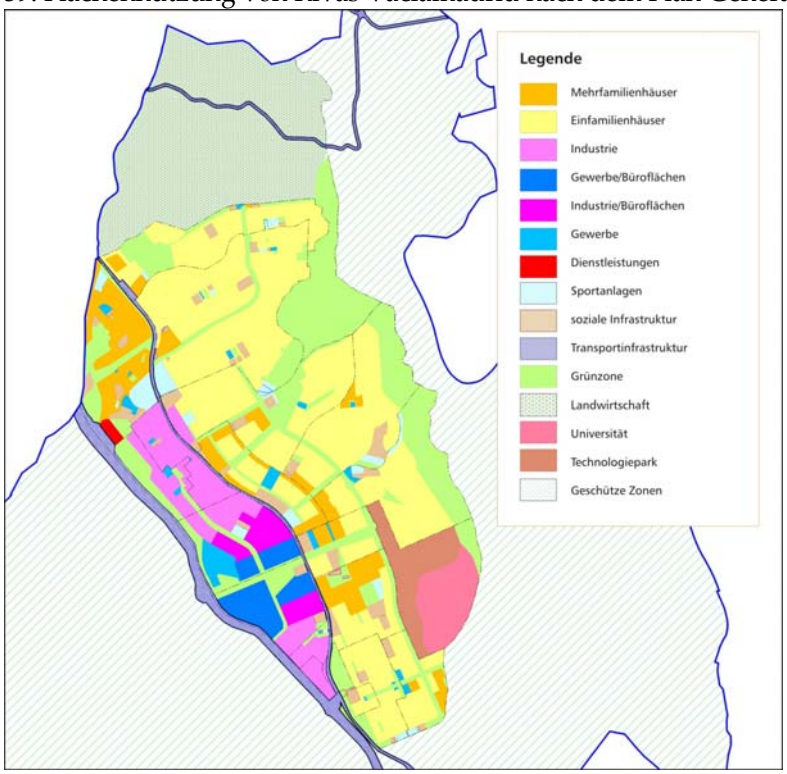
Tabelle 23: Flächennutzung des Plan General 2004 (in ha)

Konsolidiertes Bauland	*Suelo Urbano*	1.313
Nicht konsolidiertes Buland	*Suelo Urbano No Consolidado*	66
Sektorisiertes künftiges Bauland	*Suelo Urbanizable Sectorizado*	580
Geschütztes Nicht-Bauland	*Suelo No Urbanizable de Protección*	4.771
Gesamt		6.731

Quelle: Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid 2004

In Abbildung 39 ist die Flächennutzung im Gemeindegebiet von Rivas Vaciamadrid dargestellt. Es ist klar erkennbar, dass die Gemeinde von Einfamilienhaussiedlungen dominiert wird, bis auf die Siedlung Covibar im Nordwesten und vereinzelte mehrgeschossigen Wohnbauten in Las Canteras und Camino Bajo im Süden und dem Zentrum der Stadt. Die lokale Entwicklungspolitik versuchte entlang der Autobahn von Valencia (A-3) im südwestlichen Teil der Gemeinde durch die Ansiedlung von großen Gewerbe- und Industriegebieten parallel zu den Wohnstandorten im Südwesten der Trasse der Metro das Potenzial der Stadt zu nutzen, ein regionales Arbeitsplatzzentrum zu werden.

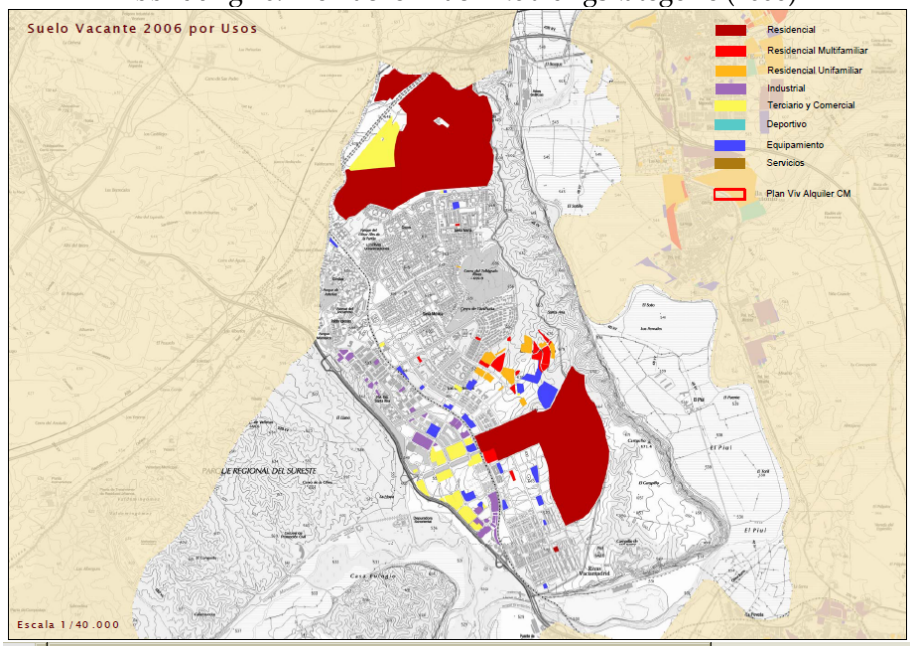
Abbildung 39: Flächennutzung von Rivas Vaciamadrid nach dem Plan General von 2004



Quelle: eigene Darstellung nach Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid 2004

Neben vereinzelten Grundstücken im Gewerbegebiet waren im Jahr 2006 bis auf die Siedlungserweiterungsgebiete Cristo de Rivas[46] und La Fortuna im Norden sowie Mirador Sur, Mirador Norte und Las Colinas im Süden alle Grundstücke bebaut. (siehe Abbildung 40)

Abbildung 40: Freiflächen nach Nutzungskategorie (2006)



Quelle: Urban 14 (2009)

[46] In Cristo de Rivas sollen nicht nur Wohnungen angesiedelt werden, der *Plan General* sieht auch die Schaffung eines Industriegebietes von 600 ha vor.

Rivas ist auch eine Gemeinde sich immer in der nachhaltigen und intelligenten Stadtentwicklung engagiert hat und spanienweit als eine Vorzeigegemeinde in diesem Bereichen gilt.

Mit dem Projekt Rivas Ecopolis versucht die Stadt, Antworten auf die Herausforderungen des Klimawandels und der Energiekrise zu finden. Es soll ein erhöhtes Bewusstsein der Bürgerinnen und Bürger für Umweltprobleme, Energieeffizienz und die Förderung von erneuerbaren Energie schaffen. Es gibt 3 Schwerpunkte, die wiederum insgesamt 40 Projekte umfassen:

- Ökologische Nachhaltigkeit
- Partizipation der Bevölkerung
- Governance

3.1.3 Wohnungsbestand- und Verteilung

Mit dem *Plan General* wurden wie erwähnt die Bodenreserven für zukünftige Bebauungen vollständig erschöpft. Die prognostizierte Bevölkerungszahl von 100.000 Einwohnern ist nur durch eine mehrgeschossige Bauweise zu erreichen, von der bis ca. 2005 (mit Ausnahme der Siedlungen Covibar) wenig Gebrauch gemacht worden war. (vgl. o.V. 2006)

Die Ergebnisse der letzten Volks- und Wohnungszählung aus dem Jahr 2001 zeigen, dass 36% der Wohnhäuser in der Periode von 1981-1991 errichtet wurden und 58% zwischen 1991 und 2001 (INE) Sowohl die Anteil der Zweitwohnungen als auch der leer stehenden Wohnung ist mit 7% bzw. 6,9% im Vergleich zur Region (11,1% bzw. 12,4%) relativ gering. 27% der Wohnungen waren größer als 120m². der Anteil der Mietwohnungen betrug dabei nur 3,6%. Der niedrige Anteil der Mietwohnungen ist sicherlich ein Ansatzpunkt zur Verbesserung der Wohnsituation besonders für die junge Bevölkerung. Im gesamten Gemeindegebiet wurden knapp 17.000 neue Wohnungen geplant, wodurch Rivas um ca. 50.748 Personen wachsen (bei 3 Personen/WE) und eine Bevölkerungszahl von 117.000 Einwohnern erreichen würde. (vgl. Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid 2004)

Der durchschnittliche m²-Preis einer Wohnung lag nach den Statistiken des *Ministerio de Fomento* im Jahr 2008 bei 2.140€ und sank bis zum Jahr 2010 auf 1.900€. Der durchschnittliche Preis einer geförderten Wohnung liegt nach Angaben der EMV bei etwa einem Drittel des Marktpreises. Das Angebot an gebrauchten Wohnungen ist sehr limitiert, da große Teile der Bevölkerung sich erst in den letzten 10-15 Jahren in Rivas ansiedelten und es nicht üblich ist, dass sie die Stadt nach so kurzer Zeit wieder verlassen. Es fanden sich trotzdem einige „Zu Verkaufen"-Schilden in den Zonen der Chalets. (vgl. Sánchez 1999)

Mit dem *Plan General* von 2004 sollten auch strategische Fehler der Vergangenheit ausgemerzt werden, unter ihnen die exzessive Verbreitung der Chalets und Einfamilienhäusern. Ganz den Rücken gekehrt wurde dem Baustil zwar nicht, doch es sollte ein besserer Ausgleich mit mehrgeschossigen Wohnungen erzielt werden. Eine Aufstellung des Wohnungsbestandes nach Wohnungstypologien im Jahr 2004 findet sich in Tabelle 24.

Sobald die derzeit geplanten Siedlungserweiterungen abgeschlossen sind sollen ca. 58% Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und 42% Einfamilienhäuser sein. Bis zum Jahr 2004 dominierten die Einfamilienhäuser mit einem Anteil von 56% am Gesamtwohnungsbestand.

Tabelle 24: Anzahl der Wohnungen nach Wohnungstypologie (2004)

	Absolut			Relativer Anteil (in%)		
	Geschoß-wohnbau	Einfamilien-häuser	Gesamt	Geschoß-wohnbau	Einfamilien-häuser	Gesamt
Bestand	9.597	12.214	21.811	44%	56%	100%
Geplant PGOU (2004)	12.703	3.763	16.466	77%	23%	100%
Gesamt	22.300	15.977	38.277	58%	42%	100%

Quelle: EMV Rivas

GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

Rivas hat sich sehr stark für die Förderung des öffentlichen Wohnbaus eingesetzt, der die einzige Möglichkeit für die junge Bevölkerung darstellt, Wohnungen, wenn auch nicht zu einem niedrigen Preis, dann wenigstens zu einem fairen Preis erwerben. Sowohl die Gemeinde als auch die Region Madrid durch die regionale Wohnbaugesellschaft IVIMA und die *Consorcios Urbanísticos* haben dafür gesorgt, dass Rivas einer der Gemeinden mit dem höchsten relativen Anteil an geförderten Wohnungen in der Region Madrid ist. Die Gemeinde obliegt den Bodeneigentümern zwischen 28% und 45% des Bodens für öffentliche Zwecke abzutreten. Nur unter dieser Bedingung dürfen sie die Flächen bebauen. (vgl. Nogueira 2002)

Der soziale Wohnungsbau lässt sich klar in 3 Phasen einteilen, die jeweils unterschiedliche Eigenschaften im Hinblick auf die Standtorte, Anzahl, und Typologie der geförderten Wohnungen haben. Die geförderten Wohnungen finden sich über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Die erste Phase waren die bereits erwähnten Wohnbauprojekte Pablo Iglesias und Covibar im Norden der Stadt, deren Bau die „Geburtsstunde“ des modernen Rivas war. Außerdem wurden in Rivas Urbanizaciones einige Grundstücke mit geförderten Einfamilienhäusern errichtet. Die zweite Phase erstreckt sich von ca. 1990-1997, und ist von einer Dominanz des freien Wohnbaus gekennzeichnet. Die Stadtwicklung wurde nach den Anfängen „weniger ideologisiert” betrieben und der freie Wohnbau mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 150 und 200 m², vor allem Einfamilienhäuser mit geringer Baudichten, überwog gegenüber dem geförderten Wohnbau. (vgl. Nogueira 2002) Die einzigen Projekte für geförderte Wohnungen in dieser Periode wurden schon vor 1990 beschlossen. Es war der Abschluss von Covibar und eine Wohnsiedlung in Olivar de la Partija, die von der Gemeinde errichtet wurde.

> „Both of these consisted of multi-family housing and they contrast with the free promotion of single family housing that was built in those years in other residential confines to respond to the strong demand." (Ortiz Núñez 2009: 14)

Die 3. Phase reicht von 1997 bis heute. Rivas-Vaciamadrid ist neben San Sebastián de los Reyes, Leganes, Parla, Móstoles oder Alcalá de Henares, eines der Beispiele für sozialistisch regierten Gemeinden, die unter der Formel des *Consorcio Urbanísticos* Raumplanung betrieben. Die Gesellschaften bestanden aus der Autonomen Region Madrid und den jeweiligen Gemeinden, in den die Projekte umgesetzt werden. Die Figur des *Consorcio Urbanístico* war durchaus innovativ und eines der wenigen Beispiele für eine Kooperation zwischen der Region und der Gemeinden zur Steuerung der regionalen Siedlungsentwicklung. Die übliche Vorgehensweise war es, den Boden durch Enteignung dem Konsortium zu Verfügung zu stellen, welches in Folge für die Umsetzung des Projektes verantwortlich war. (vgl. Ruiz Sánchez 2000:131) Zwischen 1995 und 2002 und insgesamt 21 Projekte[47] von 19 Konsortien umgesetzt, und so auf einer Fläche von mehr als 3.000 ha ca. 83.000 Wohnungen in der gesamten Region errichtet. (vgl. Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes 2003)

In Rivas wurden zwischen 2002 und 2006 3.800 Wohnungen durch *Consorcios Urbanísticos* errichtet, 1.870 davon Camino Bajo auf einer Fläche von 63 ha und 1.9.30 in Canteras auf einer Fläche von 65 ha. Alle Wohnungen waren gefördert. (vgl. Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes 2003: 102) Diese Zonen waren im *Plan General* 1993 als *suelo urbanzible no programado* klassifiziert und wurden nachträglich mit *Planes Parciales* entwickelt. Sie umfassen sowohl mehrgeschossige Wohnhäuser als auch Einfamilienhäuser. (vgl. Ortiz Núñez 2009: 17, Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes 2003: 9f.) Derzeit sind Siedlungserweiterungsgebiete in Cristo de Rivas, La Fortuna, Mirador Sur und Las Colinas in Entwicklung. In ihnen sollen insgesamt knapp 8.000 geförderte Wohnungen errichtet werden. Zur Zeit der Erstellung des *Plan General* von 2004 waren nach Angaben der Gemeinde 47% der Wohnung in Rivas gefördert. Mit den geplanten geförderten Wohnungen werden nach Abschluss der Siedlungserweiterungen insgesamt 50% der Wohnungen gefördert sein. (siehe Tabelle 25)

Tabelle 25:Anzahl der Wohnungen nach Förderart (2004)

	Gefördert	Nicht-gefördert	Gesamt	Gefördert	Nicht-gefördert	Gesamt
Bestand	10.173	11.638	21.811	47%	53%	100%
Geplant PGOU (2004)	9.074	7.392	16.466	55%	45%	100%
Gesamt	19.247	19.030	38.277	50%	50%	100%

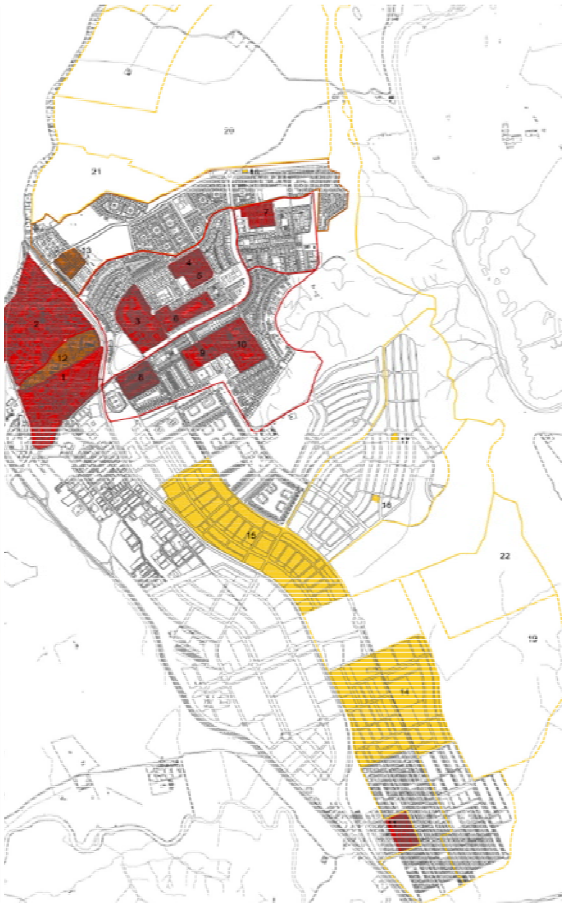
Quelle: EMV Rivas

Ortiz Núñez (2009) lokalisiert die geförderten Wohnungen in Rivas in der Abbildung 41:

[47] Davon waren 18 davon für den Wohnbauprojekte.

Abbildung 41: Räumliche Verteilung der geförderten Wohnungen

RIVAS-VACIAMADRID: LOCALIZACIÓN DE LA VIVIENDA PROTEGIDA					
	LOCALIZACIÓN	TIP.	Nº VP	PROMOTOR/CONSTR.	AÑO CD
VIVIENDAS PROTEGIDAS: EXPEDIENTES DE CALIFICACIÓN 1979 - 1989					
1.	PP. PABLO IGLESIAS (SUP-PG 1979)				
	Todas las parcelas: vivienda protegida	RM	939	COOPERATIVA UGT	1983
2.	PP. VALDELÁZARO (SUP-PG 1979)				
	Varias fases	RM	2.181	COVIBAR	1983-1989
	PP. LA PARTIJA (SUP-PG 1979)				
3.	Parcelas 1, 2, 3 y 4	RU	201		1985
4.	Parc. 5C	RU	67	ALTO PRADO SDAD COOP.	1986
5.	Parc. 5D	RU	46	MONTSPORT S.A.	1987
6.	Parc. 7 y 8	RU	104	COOP. EL SOTO	1987
7.	PP. SANTA MARTA (SUP-PG 1979)				
	Varias parcelas	RM	179	COOP. LOS ALMENDROS	1985
	PP. SANTA MÓNICA (SUP-PG 1985)				
8.	Parcelas 3 y 4	RU	66	COM. PROPITARIOS JUNKAL	1987
9.	Parcelas 8 y 12	RU	100	LA TORCADA	1988
10.	Parcelas 19 y 20	RU	165	TARJETA 2.000	1988
11.	ENSANCHE CASCO ANTIGUO	RU	115	LA CIGÜEÑA S.A.	1989
	TOTAL		4163		
VIVIENDAS PROTEGIDAS: EXPEDIENTES DE CALIFICACIÓN 1990-1996					
12.	PP. VALDELÁZARO (SUP-PG 1979)				
	Varias fases	RM	1.259	COVIBAR	1990-1994
13.	PP. OLIVAR DE LA PARTIJA (SUP-PG 1993)				
	Varias parcelas (PLAN VIV. JOVEN-CM)	RM	89	AYUNTAMIENTO	1996-1998
	TOTAL		1.348		
VIVIENDAS PROTEGIDAS: EXPEDIENTES DE CALIFICACIÓN 1997-2007					
14.	ÁMBITO 2 CAMINO BAJO (SUNP-PG 1993)				
	Varias parcelas (ver plano y listado detallado)	RU-RM	1.869	VARIOS	2002-2006
15.	ÁMBITO 3 LAS CANTERAS (SUNP-PG 1993)				
	Varias parcelas (ver plano y listado detallado)		1.864	VARIOS	2002-2006
16.	PP. OLIVAR DE LA PARTIJA (SUP-PG 1993)				
	Pº de las Provincias, 5	RU-RM	81	EMV DE RIVAS	2007
	PP. LOS MONTECILLOS (SUP-PG 1993)				
17.	Av. Pilar Miró 80 (Parcela 29 Sector 9)	RM	57	EMV DE RIVAS	2007
18.	Av. Pilar Miró (Parcela 18 Sector 9)	RM	35	EMV DE RIVAS	2007
	TOTAL		3.906		
19.	SUS. PP-A Mirador Sur	RM	2131	EN EJECUCIÓN	
20.	SUS. PP-B Cristo de Rivas	RM	4544	EN EJECUCIÓN	
21.	SUS. PP-C La Fortuna	RM	520	EN EJECUCIÓN	
22.	SUS. PP-D Las Colinas	RM	614	EN EJECUCIÓN	
	TOTAL		7.809		



3.1.4 Die Wohnungspolitik der Gemeinde - EMV Rivas

Rivas Vaciamadrid gestaltet eine in der Region Madrid ungewöhnlich aktive Wohnungspolitik. 2004 wurde kommunale Wohnungsunternehmen Empresa Muncipal de Vivienda (EMV) gegründet, das zu 100% in Gemeindebesitz ist und die Kompetenz der Gemeinde im Wohnungswesen in Koordination mit den strategischen Zielen zur Raumentwicklung wahrnimmt. Die EMV fördert, baut und saniert Wohnungen. Zur Erfüllung dieser Aufgaben übernimmt die Gesellschaft die Verwaltung und Durchführung von Abkommen und Vereinbarungen, welche die Stadt Rivas Vaciamadrid mit anderen Verwaltungen, öffentlichen oder privaten Einrichtungen oder Einzelpersonen unterzeichnet, und deren Inhalt im Zusammenhang mit dem Wohnungswesen stehen.

Darüber hinaus ist die EMV für die Geschäftsleitung, Verwaltung und Wartung von Wohnungen und Immobilien und Grundstücke, die von ihr erworben wurden, oder die ihr übertragen wurden, verantwortlich. Außerdem ist sie die Anlaufstelle für die Bevölkerung für Fragen im Bereich des Wohnungswesens. (vgl. EMV Rivas 2012)

Die Ziele der EMV sind:

- Den Zugang zum Wohnungsmarkt für alle Einwohner der Stadt zu garantieren, besonders für die junge Bevölkerung und Gruppen mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten
- Die Intervention in den Wohnungsmarkt um Wohnraum zu einem angemessenen Preis zu Verfügung zu stellen
- Vermeiden, dass sich die junge Bevölkerung die Stadt verlassen muss und sie bei der Emanzipation aus dem Elternhaushalt unterstützen

Von den im *Plan General* 2004 geplanten Wohnungen sollen 5.741 (58,16%) von der EMV errichtet werden, die anderen 4.130 Wohnungen (41,84%) von anderen Immobilien-entwicklern, von ihneen 1.800 von der Region Madrid. (vgl. Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid 2004)

Der Neubau von Wohnungen erfolgt im Rahmen von *Planes de Vivienda* (Wohnungspläne), die von der EMV ausgearbeitet werden. Derzeit befindet sich der 6. Wohnungsplan in Umsetzung, nach dessen Abschluss das Unternehmen 3.503 geförderte Wohnungen errichtet haben wird. Davon sind 13% Mietwohnungen (457 WE), der Rest Eigentumswohnungen. (siehe Tabelle 26)

Tabelle 26: Geförderte Wohnungen der EMV Rivas

	Anzahl der geförderten Wohnungen		
	Miete	Eigentum	Gesamt
1. Wohnungsplan	242	269	511
2. Wohnungsplan	-	702	702
3. Wohnungsplan	-	124	124
4. Wohnungsplan	-	814	814
5. Wohnungsplan	215	610	825
6. Wohnungsplan[48]	-	527	527
Gesamt	457	3.046	3.503

Quelle: EMV Rivas

3.1.5 Die Folgen der Immobilienkrise

Die Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung stellten sich als etwas zu optimistisch heraus. Nach Aussagen von Mitarbeitern der Gemeinde ist der Wohnungsleerstand zwar kein großes Problem in der Stadt, trotzdem machte die Krise auch vor Rivas Vaciamadrid nicht Halt: 2010 lebten „nur“ etwas mehr als 70.000 Personen in der Gemeinde, 30.000 weniger als prognostiziert. Vor allem in den neuen Siedlungserweiterungsgebieten im Norden sind die Folgen spürbar. Die Bauführungen wurden teilweise von den Immobilienentwicklern gestoppt, wodurch sich ein fragmentiertes Stadtbild ergibt. Fertig und bereits bezogene Wohnblocks, Rohbauten und noch unbebaute Grundstücke wechseln einander ab.

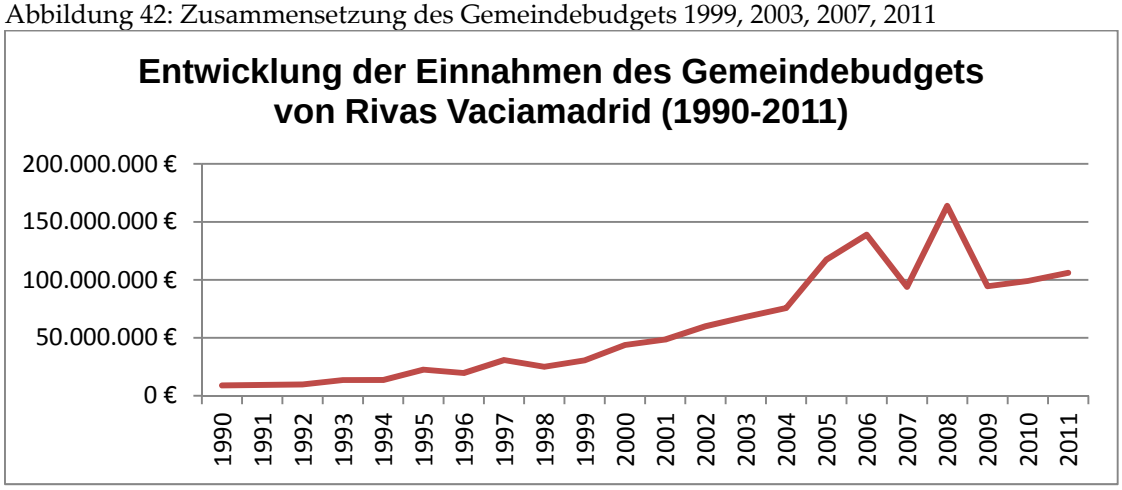
Das Wachstumsmodell von Rivas war stark von den städtebaulichen Tätigkeiten abhängig. Nach Aussagen des Bürgermeisters sind die Einkünfte aus dessen Verkauf ein wichtige

[48] Derzeit in Ausführung.

Finanzierungsquelle für die Gemeinde. Nur auf diese Weise können die notwendige technische und vor allem soziale Infrastruktur aber auch die lokale Wohnungspolitik finanziert werden. (vgl. Nogueira 2002)

Das höchste Gemeindebudget wurde im Jahr 2008 mit 164 Millionen Euro im Jahr 2008 erreicht, von dem 75 Millionen Euro für laufende Ausgaben und 86 für Investitionen verwendet wurde. Die EMV und das Abfallwirtschaftsunternehmen Rivamadrid hatten 45 bzw. 17,5 Millionen € zur Verfügung. Im Jahr 2012 wurden die Mittel des Budgets aufgrund der anhaltenden Finanz- und Immobilienkrise gekürzt. Die Gemeinde hatte 84,26 Millionen Euro im Vergleich zu 97,5 Millionen im Jahr 2011 zu Verfügung, die EMV nur mehr 27,78 Millionen € (2011: 60,2; 2010: 111) und Rivamadrid, das ebenfalls im Besitz der Gemeinde ist, 15,82 Millionen € (2011: 16,5; 2010: 15) Die größten Investitionen sind die Eröffnung der Stadtbibliothek, ein „Agrarökologiepark", der sechste Wohnungsplan der EMV und der Beginn des Baus einer Sporthalle *„Ciudad Deportativa"* (vgl. Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid 2011)

Abbildung 42: Zusammensetzung des Gemeindebudgets 1999, 2003, 2007, 2011



Quelle: Ministerio de Hacienda

Im Gemeindebudget nicht eingerechnet sind die Einnahmen und Ausgaben der EMV und Rivamadrid Der Schuldenstand der Gemeinde beläuft sich derzeit (2012) auf 31,3 Million Euro, die gemeindeeigenen Unternehmen Rivamadrid und EMV haben Schulden in der Höhe von 315.903 € bzw. 5.989.269 €. (vgl. Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid 2012)

Der Anteil der Einnahmen aus direkten Steuern verdoppelte sich im Vergleich zwischen 1999 und 2011. Ein gewichtiger Anteil wurde in Rivas Vaciamadrid in den letzten 20 Jahren und besonders seit Beginn des 2. Immobilienbooms durch die Veräußerung von Investition en – vor allem durch den Verkauf von kommunalen Liegenschaften – erzielt. Der Anteil schwankte im Zeitraum von 1998-2010 zwischen 8% und 52%. Im Durchschnitt betrug er mit 28% mehr als ein Viertel der Gesamteinnahmen. Ebenfalls gestiegen sind die Einnahmen der Gemeinde aus Aktivitäten der Liegenschaftsverwaltung.

Tabelle 27: Zusammensetzung der Einnahmen des Gemeindebudgets 1999, 2003, 2007, 2011

	1999		2003		2007		2011	
Direkte Steuern	3.837.703	12,6%	7.506.095	11,0%	14.830.000	15,8%	24.985.000	23,6%
Indirekte Steuern	3.756.326	12,3%	7.607.229	11,2%	9.150.000	9,7%	7.050.000	6,6%
Gebühren und Abgaben	7.387.160	24,2%	18.243.552	26,8%	16.672.457	17,7%	18.045.000	17,0%
Laufende Transfers	4.375.368	14,3%	8.328.165	12,2%	15.393.801	16,4%	22.057.500	20,8%
Einnahmen aus Liegenschaften	36.181	0,1%	1.706.320	2,5%	7.378.784	7,9%	12.105.011	11,4%
Veräußerung von Investitionen	2.492.578	8,2%	19.271.900	28,3%	22.983.833	24,5%	21.654.160	20,4%
Kapitaltransfers	8.023.512	26,3%	5.366.177	7,9%	5.395.378	5,7%	150.000	0,1%
Finanzielle Aktiva	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Finanzielle Passiva	601.012	2,0%	-	0,0%	2.125.847	2,3%	-	0,0%
Gesamteinnahmen	30.509.839	100%	68.029.438	100%	93.930.100	100%	106.046.671	100%

Quelle: Ministerio de Hacienda

Die Gemeinde verfügt trotz der Krise über finanziellen Spielraum für Investitionen. Zwischen 2006 und 2009 lag die freie Finanzspitze bei null, 2010 und 2011 war sie jedoch wieder positiv (2011: 8.962.230 €), da die Investitionen verringert wurden. 2007 wurden für noch fast 30 % der Gesamtausgaben für Investitionen aufgewandt, 2010 nur noch 21,7%.

Tabelle 28: Zusammensetzung der Ausgaben des Gemeindebudgets 1999, 2003, 2007, 2011

	1999		2003		2007		2011	
Personalkosten	6.774.116	22,2%	12.235.097	18,3%	22.243.634	23,7%	27.875.000	28,6%
Güter und Dienstleistungen	.165.939	26,8%	13.285.942	19,8%	25.852.741	27,5%	24.181.300	24,8%
Finanzausgaben	460.075	1,5%	353.000	0,5%	1.460.000	1,6%	1.930.000	2,0%
laufende Transfers	1.271.441	4,2%	6.487.539	9,7%	12.318.567	13,1%	17.157.100	17,6%
Investitionen	13.424.988	44,0%	33.155.154	49,5%	28.095.058	29,9%	21.174.160	21,7%
Kapitaltransfers	-	0,0%	582.921	0,9%	2.410.000	2,6%	630.000	0,6%
Finanzielle Aktiva	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Finanzielle Passiva	413.280	1,4%	900.000	1,3%	1.550.000	1,7%	4.500.000	4,6%
Gesamtausgaben	30.509.839	100%	66.999.653	100%	93.930.000	100%	97.447.560	100%

Quelle: Ministerio de Hacienda

Die Immobilienkrise wird die Nachfrage an Bauland weiterhin drücken, die Veräußerung von Flächen in Gemeindebesitz zur Finanzierung des Gemeindebudgets wird in Folge dessen schwieriger. Im Jahr 2011 wurden mit 22 Millionen € rund 20% des Gesamtbudgets aus dem Verkauf von gemeindeeigenen Grundstücken generiert. Diese Einnahmequelle hat sehr an Bedeutung gewonnen, ist auf mittelfristige Sicht aber nicht nachhaltig. Die Einkünfte aus dem Städtebau werden 2012 noch niedriger ausfallen als im Jahr 2011. Es wird geplant, Investitionen finanzieren zu können.

Trotz der Schwierigkeiten setzt Rivas seine im Gegensatz zu anderen Gemeinden der Region die aktive Wohnungs- und Sozialpolitik weiter fort, und versucht die Abhängigkeit aus den Einnahmen aus direkten Steuern zu erhöhen um eine Stabilität der Einnahmequellen zu erreichen und sich weniger abhängig von zyklischen Quellen zu machen. In keiner anderen Gemeinde näherte man sich derart experimentierfreudig der Stadtentwicklung an. Rivas hat

sich von einer Gemeinde, die mit Ausnahme der ersten großen Siedlungen, die zu Beginn der 80er-Jahre entstanden, von freistehenden Einfamilienhäusern und Chalets dominiert war, zu einer Stadt entwickelt, die in der gesamten Region Madrid als ein Vorreiter in den Bereichen der aktiven Wohnungspolitik, des Angebots an sozialer Infrastruktureinrichtungen und der nachhaltigen Stadtentwicklung betrachtet wird.

3.2 ARROYOMOLINOS

Arroyomolinos ist das 2. Fallbeispiel, das im Rahmen der Arbeit betrachtet wird. Die Gemeinde befindet sich im Südwesten der Region Madrid an der Grenze zur Metropolregion (nach statistischer Definition), rund 29 km vom Zentrum der Stadt Madrid entfernt, zwischen der Autobahn von Extremadura (A-5) und der mautpflichten Autobahn R-5. Das Stadtbild wird von flächenintensiven Einfamilien- und Reihenhaussiedlungen im angelsächsischen Stil geprägt: identische Häuserfronten reihen sich ohne Variation aneinander. Die Häuserfassaden und der Baustil ergeben ein extrem monotones Stadtbild. Arroyomolinos gilt zu Recht als Extrembeispiel des Entwicklungsmodells der Region Madrid.

Die Stadt verfügt über keine Anbindung an das Eisenbahn-, Metro, oder Schnellbahnnetz und ist im ÖPNV nur per Autobus erreichbar. [49] Die Nachbarorte sind Móstoles im Norden, Navalcarnero im Osten und Moraleja de Enmedio im Südosten. Obwohl von Seiten der Gemeinde „die Notwendigkeit in einer Station der *Cercanías* (S-Bahn)" bekräftigt wurde, ist sie bis heute noch nicht umgesetzt worden. Eine Verlängerung der C-5 von Móstoles nach Navalcarnero, die auch durch Arroyomolinos führen würde, ist zwar in Planung und es wurde eine Fertigstellung für 2013 angestrebt, dieser Termin gilt jedoch aufgrund finanzieller Probleme des für die Umsetzung zuständigen Bauunternehmens OHL als sehr unsicher. (vgl. Calleja 2011)

Das durchschnittliche jährliche Einkommen pro Kopf für das Jahr 2007 lag in Arroyomolinos bei 17.074 € knapp unter dem Durchschnitt der Region Madrid (17.997 €), aber über dem durchschnittlichen Einkommen des südwestlichen Region Madrid, das 14.896 € betrug. (siehe Tabelle 29)

Tabelle 29: Indikator über das durchschnittliche Bruttoeinkommen nach Teilräumen (in €)

Serie	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Region Madrid	12.747	13.330	13.757	14.293	15.083	15.943	16.944	17.997
Südwestliche Region	10.462	10.949	11.254	11.712	12.378	13.128	13.993	14.896
Arroyomolinos	12.478	12.892	13.061	13.461	14.188	14.896	15.979	17.074

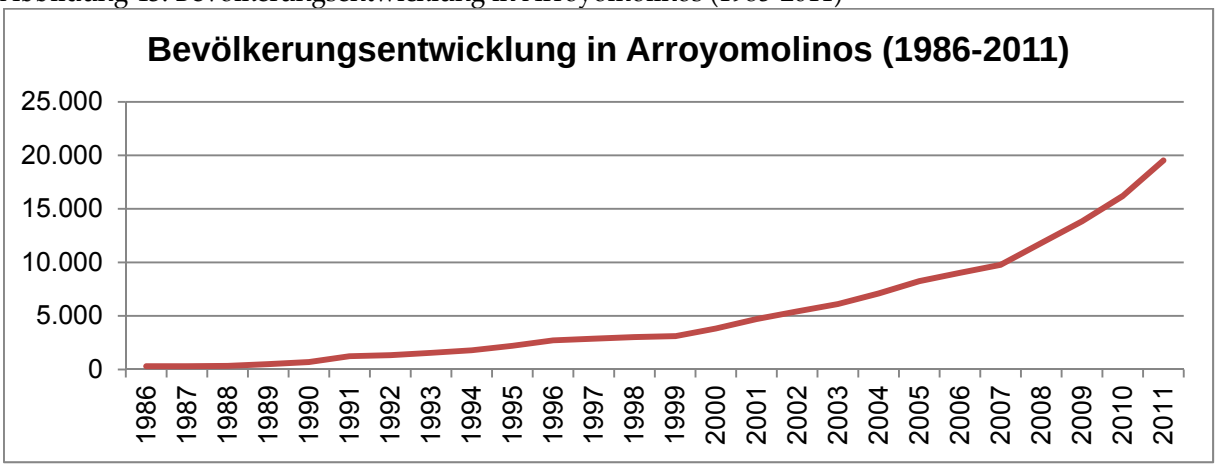
Quelle: IESTADIS

[49] Die Buslinien verbinden die Stadt mit Madrid, Móstoles, Léganes, Fuenlabrada und Humanes, um die wichtigsten Städte zu nennen.

3.2.1 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Noch im Jahr 1980 hatte die Gemeinde 209 Einwohner und insgesamt 112 Wohnungen, 1991 lebten schon 1.236 Personen in der Gemeinde. Ab diesem Zeitpunkt beschleunigte sich das Wachstum durch die Binnenmigration innerhalb der Region Madrid durch das aufkommende Angebot am Wohnimmobilienmarkt. (siehe Abbildung 43)

Abbildung 43: Bevölkerungsentwicklung in Arroyomolinos (1985-2011)



Quelle: INE

Im Vergleich mit der Bevölkerungsentwicklung im Südwesten der Region und der Gesamtregionen bestätigt sich der Trend, dass das Wachstum außerhalb der Metropolregion sich in den letzten 20 Jahren weit über den regionalen Durchschnittswerten lag. Die Dynamisierung der Siedlungsentwicklung in Arroyomolinos erfolgte ab Mitte der 80-er Jahre, mit einem durchschnittlichen jährlichen Bevölkerungszuwachs von 13,4%. Die höchsten Wachstumsraten wurden -zu Beginn aufgrund des geringen Bevölkerungszahl- zwischen 1986 und 1991 (+326%), 1991 und 1996 (+119%) sowie 10 Jahre später zwischen 2006 und 2011 (+116%) verzeichnet. (siehe Tabelle 30)

Tabelle 30: Absolutes und relatives Wachstum der Bevölkerung nach Teilräumen (1981-2011)

	1981	1986	1991	1996	2001	2006	2011
Region Madrid	4.686.895	4.780.572	4.947.555	5.022.289	5.372.433	6.008.183	6.489.680
Südwestliche Region	22.456	25.398	31.669	42.922	56.566	86.241	117.829
Arroyomolinos	211	290	1.236	2.709	4.700	9.020	19.523

	1981-1986	1986-1991	1991-1996	1996-2001	2001-2006	2006-2011
Region Madrid	2,0%	3,5%	1,5%	7,0%	11,8%	8,0%
Südwestliche Region	13,1%	24,7%	35,5%	31,8%	52,5%	36,6%
Arroyomolinos	37,4%	326,2%	119,2%	73,5%	91,9%	116,4%

Quelle: INE

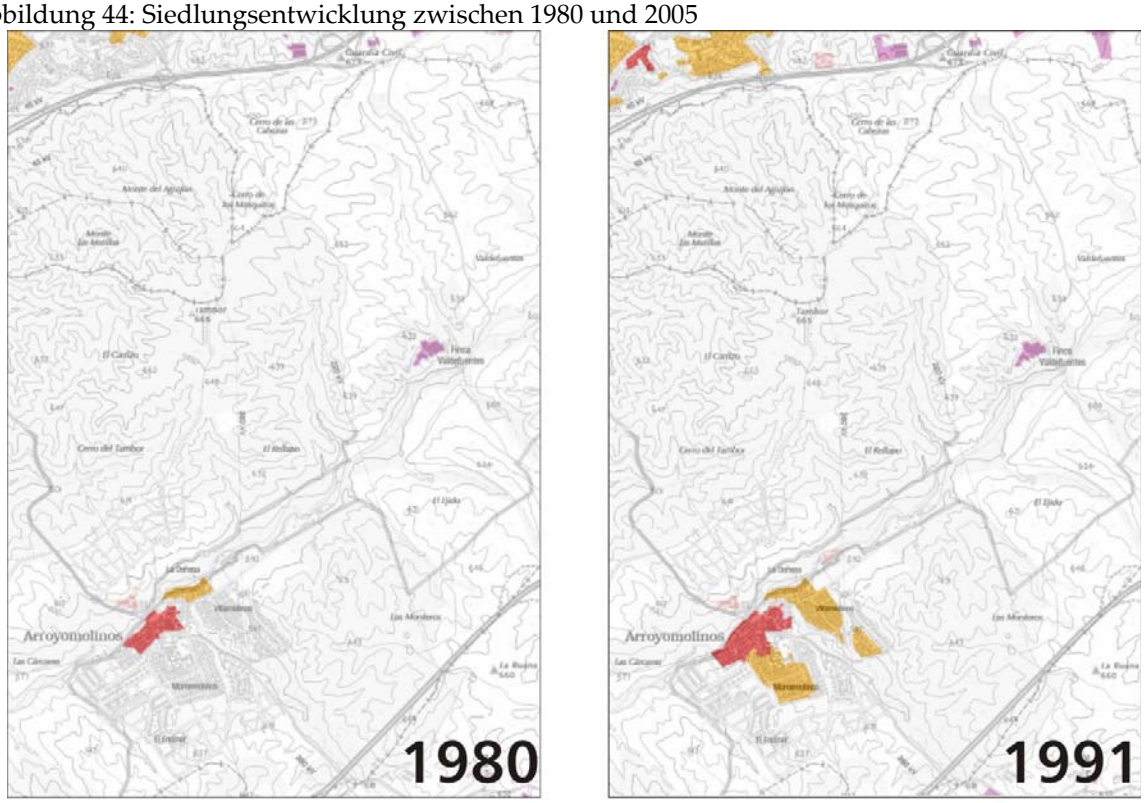
In der Region Madrid war die Verabschiedung des *Ley del Suelo* 2001 der Startschuss für eine Welle von Revisionen der Planwerke in vielen kleinen Gemeinden. Arroyomolinos kam diesem Trend mit der Revision der *Normas Subsidiarias* ein Jahr vor dessen Inkrafttreten zuvor, die Mentalität war jedoch dieselbe. Es wurde ein Wachstum von 1.394%

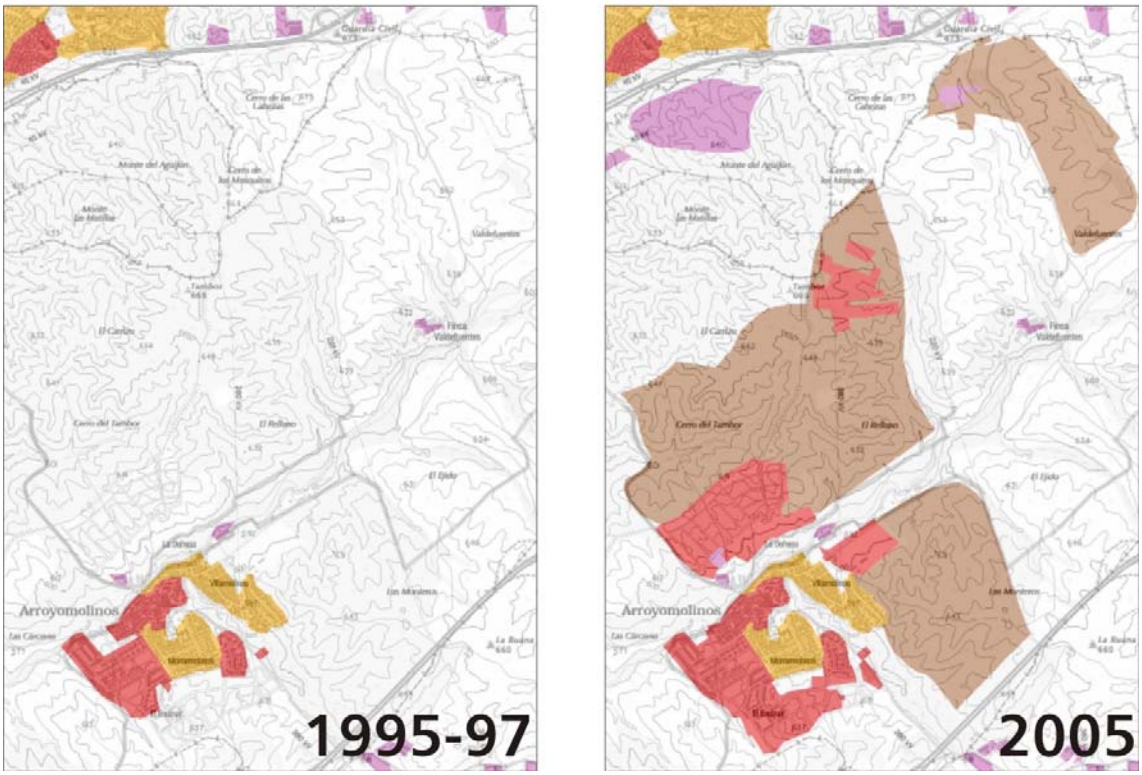
prognostiziert und der Bau von 10.200 Wohnungen geplant. Ermöglicht sollte es durch die enorme Menge an Boden werden, die in Bauland und zukünftiges Bauland umgewidmet wurde, auf welche die Immobilienentwickler ihre Projekte durchführen und Gewinnen in Millionenhöhe erwirtschafteten konnten.

Ein Problem war auch in Arroyomolinos die Konzentration des Bodenbesitzes, welche die Siedlungsentwicklung jahrelang verhinderte. 81% des Gemeindegebietes waren verteilt auf 3 große Parzellen: Valdefuentes, im Besitz der Marquis von Villaverdes; Las Castañeras, im Besitz der Marquisa Villel; und San Martín, im Besitz einer iranischen Gesellschaft. (vgl. González Olaya 1996, Comunidad de Madrid 2004: 207) Die Entwicklung von Valdelasfuentes und Las Castañeras begann im Jahr 1999 durch die Genehmigung der Teilbebauungspläne 1999 bzw. 1995. Im Dezember 1998 erwarb die Region Madrid über ihre Tochtergesellschaft Arpegio 95 ha Land, auf dem 2003 das 134.000m² große Einkaufs-und Freizeitzentrum Xanadú von einer privaten Immobiliengesellschaft eingeweiht. (vgl. Mercado 2000) Durch die Radialautobahn R-5, die 2004 eröffnet wurde, konnte die Erreichbarkeit der Gemeinde gesteigert werden.

In der Abbildung 44 wird die Siedlungsentwicklung von Arroyomolinos zwischen 1980 und 2005 dargestellt, und verdeutlicht eindrückliche Weise das spektakuläre Wachstum der Gemeinde. Die Daten des Zensus vom Jahr 2001 bestätigen, das die Gemeinden mit den geringsten Dichten den höchsten Bevölkerungsanstieg verzeichneten. So erhöhte sich die Bevölkerung von Arroyomolinos zwischen 1992 und 2003 um 363%, die Flächen für Bauland, künftiges Bauland und Infrastruktur um erstaunliche 904%. (siehe Tabelle 31)

Abbildung 44: Siedlungsentwicklung zwischen 1980 und 2005





Quelle: eigene Darstellung nach Urban 14 (2009)

Tabelle 31: Veränderung der Flächen für Bauland, künftiges Bauland und Infrastruktur zwischen 1992 und 2003 (in ha)

	1992	2003	Absolute Änderung 1992-2003	Relative Änderung 1992-2003
Region Madrid	94.472	141.027	46.555	49,3%
Südöstliche Region	3.243	7.284	4.041	124,6%
Arroyomolinos	98	986	888	903,6%

Quelle: Iestadis

3.2.2 STADTENTWICKLUNGSPOLITIK

Als die *Normas Subsidiarias* von 1991 in Kraft traten, hatte Arroyomolinos bereits eine Einwohnerzahl von 1.336 und es existierten knapp 600 Wohnungen im historischen Siedlungskern und dessen näherer Umgebung, wobei allerdings 30% der Wohnungen Zweitwohnsitze. Die Bodenreserven, die für Bauführungen vorgesehen waren, waren bereits 1995 zu 97% erschöpft. Es wurden neue *Normas Subsidiarias* verfasst und auf Grundlage von *Convenios Urbanísticos* neue Siedlungserweiterungsgebiete im Umfang von 107 ha im Norden des Siedlungskerns und 30 ha in dessen Süden ausgewiesen. (vgl. Comunidad de Madrid 2004:209) Die *Normas Subsidiarias* aus dem Jahr 1995 sahen 4 Sektoren für die Siedlungserweiterung vor, von denen 2 (Castañeras und Encinar) 5 Jahre später bereits entwickelt waren, der Dritte (Valdefuentes im Nordosten des Gemeindegebietes) befand sich in der Entwicklung und der Vierte (Mosquitos), der ursprünglich für Gewerbenutzungen vorgesehen war, wurde später in Wohnbauland umgewidmet, um ihn an das Stadtentwicklungsmodell der *Normas Subsidiarias* 2001 anzupassen. Bereits davor wurden die Zonen Carrizos (Wohngebiet) und Parque de Nieve (Einkaufs- und

Freizeitzentrum) als künftiges Bauland ausgewiesen. Das Ziel war die Integration des Baulandes im gesamten Gemeindegebiet, das nicht im *Parque Regional del Guadarrama* liegt.

Ausgangspunkt für die Revision im Jahr 2001 waren die neuen Rahmenbedingungen, die durch den PRET geschaffen wurden, in dem die Ausweisung von Arroyomolinos als Teil einer UDE (*Unidad de Desarrollo Equilibrado)* erfolgt. Es liegt damit in einer Vorrangzone für die Anwendung der regionalen Entwicklungsstrategie mit den höchsten Wachstumsraten in der Region - mit Ausnahme der UDE's in der Stadt Madrid - und nimmt außerdem den zweiten Platz in der Zahl der geplanten Wohnungen ein. (vgl. Ayuntamiento de Arroyomolinos 2001) In diesen Zonen wurden folgende Mängel festgestellt, die reguliert werden sollten:

- Die Ungleichgewichte durch die Bevölkerungsdichte
- Die Ungleichgewichte durch die Distanz zwischen Arbeitsplatz und Wohnort
- Die Ungleichgewichte durch die „exzessive Zentralität der Region"

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung berief sich die Gemeinde besonders auf die Festlegungen des PRET. Allein die Befunde eines nie rechtmäßig in Kraft getreten Planes waren Anlass genug die expansive Entwicklungsstrategie zu legitimieren. Desweiteren wurde die Prognose mit der zu erwartenden Erhöhung der Wohnungsnachfrage und des Arbeitsangebotes durch das EKZ Xanadú und das Industriegebiet Valdelasfuentes begründet.

190 ha des Gemeindegebietes waren 2001 als Bauland ausgewiesen, 708 ha (beinahe das Vierfache des bestehenden Siedlungsgebietes) waren künftiges Bauland, der Rest der Gemeinde Nicht-Bauland, auf dem aufgrund von überörtlicher Schutzbestimmungen für den *Parque Regional del Guadarrama* keinerlei Bauführungen erlaubt sind. (siehe Tabelle 32)

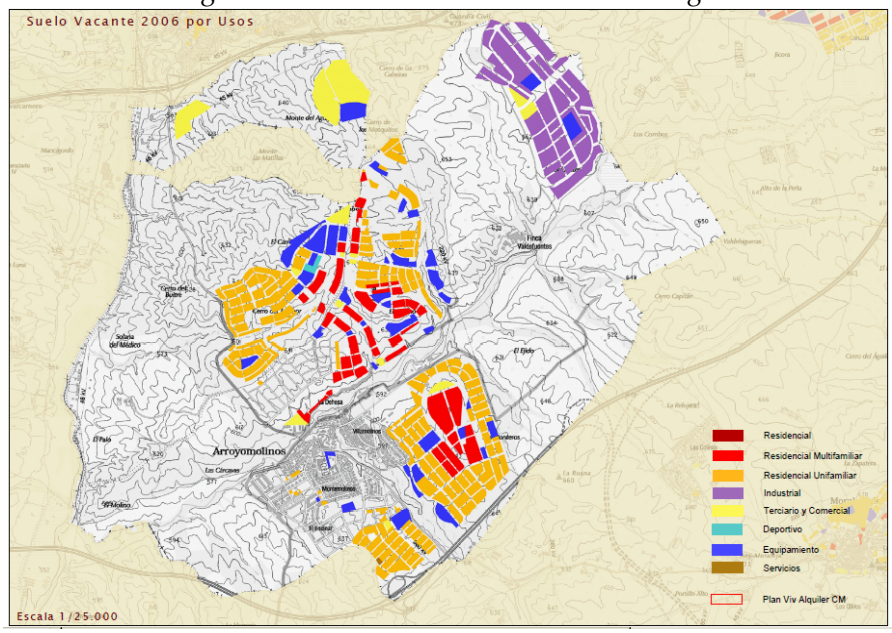
Tabelle 32: Flächennutzung der Normas Subsidiarias 2001(in ha)

Bauland	*Suelo Urbano*	190
künftiges Bauland	*Suelo Urbanizable*	708
Nicht-Bauland	*Suelo No Urbanizable*	1.287
Gesamt		2.185

Quelle: Ayuntamiento de Arroyomolinos 2001

In der Abbildung 45 sind die unbebauten Flächen (Stand 2006) nach ihrer festgelegten Nutzungsart ausgewiesen. Besonders auffällig ist der hohe Anteil an ungenutzten Flächen in dem Industriegebiet Valdelasfuentes im Nordosten noch 7 Jahre nach der Widmungsänderung. Auch die neuen Siedlungserweiterungsgebiete befanden sich noch in Entwicklung und waren größtenteils noch unbebaut.

Abbildung 45: Leer stehende Flächen nach Nutzungsart 2006



Quelle: Urban 14 (2009)

In Abbildung 46 findet sich eine Übersicht über die Siedlungserweiterungsgebiete in Arroyomolinos. Nach Angabe der EMUVISA war im Februar 2011 war die Erschließung vollständig und die Bauführungen zu 50% abgeschlossen. Ursprünglich war von der Gemeinde prognostiziert worden, alle Siedlungserweiterungsgebiete im Jahr 2012 fertigzustellen. Dieses Ziel ist in weite Ferne gerückt. Einige der Projekte sind zwar abgeschlossen, aber andere wurden aufgrund der Immobilienkrise gestoppt, wodurch viele Flächen noch unbebaut sind, und viele Wohnungen leer stehen oder sich noch im Rohbau befinden.

Abbildung 46: Siedlungserweiterungsgebiete in Arroyomolinos nach den Normas Subsidiarias 2001

Quelle: Ayuntamiento de Arroyomolinos 2001

Im Oktober 2011 wurden Korruptionsvorwürfen gegen mehrere Gemeindepolitiker bekannt. Der seit 1999 amtierende Bürgermeister der PP, Juan Velarde und andere Politiker der PP, unter ihnen der Vizebürgermeiser und Gemeinderat für Raumplanung, einer Gemeinderätin, einem Ex-Gemeinderat sowie dem Ex-Leiter der kommunale Wohnbaugesellschaft EMUVISA wurden wegen dem Verdacht auf Veruntreuung und Amtsmissbrauch in Zusammenhang mit Stellenausschreibungen und irregulären Bauführungen angezeigt. Ob sich die Vorwürfe als wahr erweisen, bleibt abzuwarten: Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen. (vgl. EFE 2011, Velasco 2012)

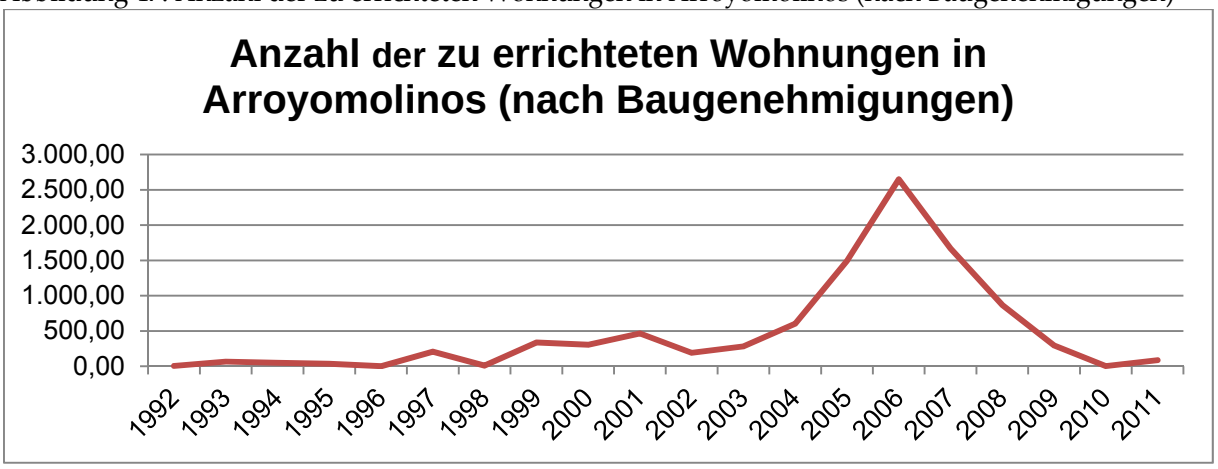
3.2.3 Wohnungsbestand- und Verteilung

Im Jahr 2001 gab es 2.879 Wohnungen in Arroyomolinos. 68% waren größer als 121 m² und 13% zwischen 90 und 121m² groß. Die Zweitwohnsitze hatten mit einem Anteil von 8% am gesamten Wohnungsbestand nur eine untergeordnete Bedeutung, die Leerstandsrate war mit 33% aber sehr hoch, war zu diesem Zeitpunkt aber zumindest teilweise noch durch Dynamik am Wohnungsmarkt mit einer hohen Wohnungsproduktion zu erklärbar, da zwischen Fertigstellung, Verkauf und Bezug mehrere Monate liegen können.

In Abbildung 47 wird deutlich, dass in den letzten Jahren des Immobilienbooms die höchste Aktivität im Wohnungsbau verzeichnet wurde. Zwischen 2004 und 2008 wurden 7.287 Baugenehmigungen für neue Wohnungen ausgestellt wurden. Diese Zahl unterstreicht, dass der Wohnungsmarkt von Arroyomolinos durch den Immobilienboom angeheizt wurde. Von 2001 bis 2008 wurden Baugenehmigungen für 8.225 Wohnungen erteilt. (2001 gab es 2.879 Wohnungen). Bei angenommenen 2,5 Personen pro Haushalt ergibt diese eine theoretische Bevölkerungszahl von knapp 28.000 Einwohnern. Tatsächlich lebten im Jahr 2011 aber nur 19.523 Personen in der Gemeinde, 8.500 weniger als die theoretische Kapazität, wären alle Wohnungen für die Baugenehmigungen erteilt wurden, tatsächlich errichtet und fertiggestellt worden. Zusätzlich zu den 962 leer stehenden Wohnungen im Jahr 2001 lässt sich auf Grundlage dieser Zahlen schätzen, dass bis 2011 noch weitere 3.400 Wohnungen entweder bisher nicht verkauft wurden oder nie fertiggestellt wurden.

Die Kapazität von insgesamt 13.256 Wohnungen bedeutet bei von der Gemeinde angenommenen durchschnittlich 3,4 Personen pro Haushalt eine theoretische Einwohnerzahl von 45.000. 2001 wurden in den *Normas Subsidiarias* noch prognostiziert, dass die Gemeinde innerhalb von 8 Jahren (2009) auf 26.000 Einwohner anwachsen würde, und 5 Jahre später sich an die maximale Einwohnerzahl erreichen würde. Diese Prognosen wurden unter der Annahme einer Fortsetzung der damaligen getroffen und konnten sich nicht bewahrheiteten. Spätestens durch die Immobilienkrise wurde offensichtlich, dass in der Gemeinde keine 10.000 neue Wohnungen benötigt und die Prognose in keinem Zusammenhang mit der Realität steht.

Abbildung 47: Anzahl der zu errichteten Wohnungen in Arroyomolinos (nach Baugenehmigungen)



Quelle: IESTADIS

GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

Über den derzeitigen Anteil der geförderten Wohnungen gibt es keinerlei Statistiken, zumindest in den Siedlungserweiterungsgebieten ist aber vorgesehen, dass 50% der neuen Wohnungen wie gesetzlich vorgeschrieben gefördert werden sollen. (siehe Tabelle 33) Von diesen 5.100 geförderten Wohnungen wurden bereits 1.003 Wohnungen von der EMUVISA, der kommunalen Wohnbaugesellschaft der Gemeinde, errichtet. 61 weitere befinden sich derzeit seit 2010 in der Bauphase. (vgl. EMUVISA 2012)

Tabelle 33: Geplante geförderte Wohnungen in Arroyomolinos

	Geförderte Wohnungen	Nicht-geförderte Wohnungen	Geplante Wohnungen
Castañeras	750	750	1.500
Jardin	1.584	1.416	3.000
Rellano	515	460	975
Mosquitos	0	425	425
M.Perdido	501	449	950
Zarzalejo	1.425	1.275	2.700
Rinconada	325	325	650
Gesamt	5.100	5.100	10.200

Quelle: Ayuntamiento de Arroyomolinos 2001

3.2.4 DIE WOHNUNGSPOLITIK DER GEMEINDE - EMUVISA

Die Wohnungspolitik wird von der im Jahr 2000 gegründeten kommunalen Wohnungsgesellschaft EMUVISA (*Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Arroyomolinos*) getragen. Sie wurde mit dem Ziel ins Leben gerufen, den kommunalen Bodenbesitz in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen der Gemeinde zu verwalten und zu entwickeln sowie den Bau, die Verwaltung und die Sanierung von geförderten Wohnungen zu übernehmen. Sie widmet sich aber auch der Planung und Umsetzung von Projekten zum Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur der Gemeinde und kann somit nicht als „reine" Wohnbaugesellschaft gesehen werden.

Die EMUVISA befindet sich derzeit nach aktuellen Zeitungsberichten in einer „kritischen" finanziellen Situation.[50] Die Zeitung *Cabo de la Calle* zufolge schrieb das Unternehmen seit 2009 rote Zahlen sodass sich aktuelle Schuldenstand auf 2.250.000 € beläuft. Ein Insolvenzantrag ist nicht ausgeschlossen, da sich die Aktiva des Unternehmens vorwiegend Wohnung, Garagen und Grundstücke sind, „die aufgrund der Krisensituation sehr schwer zu verkaufen sind, wie die Bilanz aus dem Jahr 2011 zeigte". (vgl. Tello 2012) In diesem Jahr waren die Verluste um 248% höher als noch 2010. Die Liquidität sank im selben Zeitraum um 78,4%. Die EMUVISA muss nun einen Sanierungsplan vorlegen. (vgl. o.V. 2012b)

3.2.5 Die Folgen der Immobilienkrise

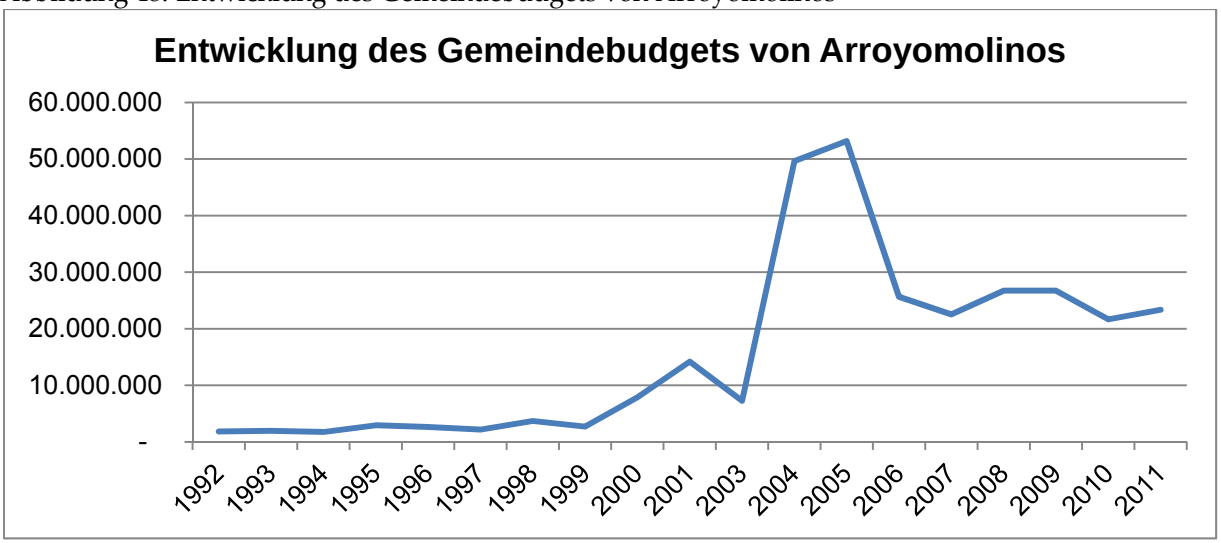
Viele der Projekte wurden gestoppt worden und es existieren leere Parzellen, die komplett erschlossen sind, aber noch nicht bebaut wurden, oder aber in der Bauphase gestoppt wurden oder leer stehen. So waren im Februar 2011 nach Angaben der EMUVISA ca. 50% der Wohnungen in den Siedlungserweiterungsgebieten noch nicht fertiggestellt. Es existieren derzeit keine Statistiken über das Ausmaß des Leerstands und auch die Interviewten Mitarbeiter der Gemeinde und der EMUVISA konnten oder wollten keine Zahlen nennen. Erst die für Ende des Jahres erwarteten Ergebnisse der Volks- und Wohnungszählung 2011 wird Aufschluss über die aktuelle Situation geben.

Von der Gemeinde wird die Notwendigkeit eines langen Atems betont, der nächste Aufschwung wird abgewartet, um gestartete Projekte fertigstellen zu können und die angestrebten Ziele der Raumplanungspolitik mittel- und langfristig doch noch realisieren zu können. Das Abwarten scheint die einzige Strategie in dieser schwierigen Situation zu sein. Das Ziel ist es, die in den *Normas Subsidiarias* für den Wohnbau ausgewiesenen Flächen zu konsolidieren. Das kann allerdings nur passieren, wenn sich die finanzielle Situation der Immobilienentwickler verbessert und die Gesamtnachfrage wieder ansteigt. Wann und ob dies geschieht ist derzeit mehr als fraglich.

Anhand der Abbildung 48 zeigt sich die Auswirkung des Immobilienbooms für das Gemeindebudget. Nach eine mäßigen Steigerung bis zum Jahr 1999 erfolgte danach geradezu eine Explosion des Gemeindebudgets. Von 2.717.371 €(1999) stieg es auf 7.255.089 € (2003) und auf unglaubliche 53.171.958,0 € (2005). Danach sank es bis zum Jahr 2007 auf 22.550.226 € und blieb seither relativ stabil, wenn auch mit eine leicht fallenden Tendenz. Im Jahr 2011 betrug es 23.348.875 €. Im Gemeindebudget nicht eingerechnet sind die Einnahmen und Ausgaben der EMUVISA.

[50] Die EMUVISA ist eine anonyme Gesellschaft (*sociedad anónima*), die im Gegensatz zu öffentlichen Gesellschaften keine jährliche Offenlegung des Budgets veröffentlichen muss.

Abbildung 48: Entwicklung des Gemeindebudgets von Arroyomolinos



Quelle: Ministerio de Hacienda

Wie kam es zu diesen starken Schwankungen? Auf der Seite der Einnahmen kann der sprunghafte Anstieg in den Jahren 2004 und 2005 relativ leicht erklärt werden: Durch die Flächen, die in den *Normas Subsidiarias* in Bauland und künftiges Bauland umwidmet wurden, fielen der Gemeinde durch Grundabtretungen große Flächen zu, die sie in diesen beiden Jahre veräußerte und dadurch durch ca. 30.000.000€ in den Jahren 2004 und 2005 lukrierte. Zusätzlich wurde der Katasterwert, der die Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer (IBI, *Impuesto sobre Bienes Inmuebles*) ist, den neuen Realitäten angepasst, was zu einer Steigerung der Einnahmen aus den direkten Steuern führte: Sie verdreifachten sich seit 2007.

Abbildung 49: Zusammensetzung der Einnahmen des Gemeindebudgets 1999, 2003, 2007, 2011

	1999		2003		2007		2011	
Direkte Steuern	643.078	23,7%	1.108.256	15,3%	4.678.918	20,7%	12.700.244	54,4%
Indirekte Steuern	528.891	19,5%	1.672.772	23,1%	7.346.582	32,6%	3.438.943	14,7%
Gebühren und Abgaben	725.235	26,7%	3.441.090	47,4%	3.680.846	16,3%	3.476.410	14,9%
Laufende Transfers	281.274	10,4%	972.619	13,4%	2.410.480	10,7%	3.198.878	13,7%
Einnahmen aus Liegenschaften	28.849	1,1%	40.694	0,6%	1.310.043	5,8%	516.400	2,2%
Veräußerung von Investitionen	21.035	0,8%	-	0,0%	2.826.327	12,5%	-	0,0%
Kapitaltransfers	476.988	17,6%	7.639	0,1%	278.999	1,2%	-	0,0%
Finanzielle Aktiva	12.020	0,4%	12.020	0,2%	18.030	0,1%	18.000	0,1%
Finanzielle Passiva	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
Gesamteinnahmen	2.717.371	100%	7.255.089	100%	22.550.226	100%	23.348.875	100%

Quelle: Ministerio de Hacienda

Die Gemeinde selbst verfügt über keine Schulden, wenn auch wie erwähnt die EMUVISA einen Schuldenstand in der Höhe von 2.250.000 € aufweist, und verfügt trotz der Krise über finanziellen Spielraum für Investitionen. Die freie Finanzspitze ist weiterhin positiv (2011: 1.805.131 €), die Ausgaben wurden gesenkt, indem die Investitionen seit 2009 radikal zurückgeschraubt wurden. (siehe Tabelle 34) 2007 wurden für diesen Posten 2.666.327 €

(11,8% der Gesamtausgaben) aufgewandt, 2010 nur noch 20.000 € (0,09% des Gesamtausgaben) und 2011 7.152€ (0,03% der Gesamtausgaben) um den steigenden Ausgaben für die Bereitstellung von Gütern und Dienstleistung und den stagnierenden bzw. im Vergleich zum Jahr 2008 und 2009 rückläufigen Einnahmen entgegenzuwirken.

Tabelle 34: Zusammensetzung der Ausgaben des Gemeindebudgets 1999, 2003, 2007, 2011

	1999		2003		2007		2011	
Personalkosten	853.119	31,4%	2.770.307	38,2%	9.628.049	42,7%	9.110.362	42,3%
Güter und Dienstleistungen	999.617	36,8%	2.939.400	40,5%	9.529.420	42,3%	12.139.833	56,3%
Finanzausgaben	30.652	1,1%	15.600	0,2%	9.400	0,0%	24.000	0,1%
laufende Transfers	21.035	0,8%	65.897	0,9%	240.000	1,1%	251.551	1,2%
Investitionen	764.866	28,1%	1.411.866	19,5%	2.666.327	11,8%	7.152	0,0%
Kapitaltransfers	12.020	0,4%	-	0,0%	180.000	0,8%	-	0,0%
Finanzielle Aktiva	-	0,0%	12.020	0,2%	18.030	0,1%	18.000	0,1%
Finanzielle Passiva	36.061	1,3%	40.000	0,6%	278.999	1,2%	-	0,0%
Gesamtausgaben	2.717.371	100%	7.255.089	100%	22.550.226	100%	21.550.897	100%

Quelle: Ministerio de Hacienda

Abschließend lässt sich sagen, dass die Stadtentwicklung in Arroyomolinos so stark wie nur in wenigen Gemeinden der Region von dem 2. Immobilienboom beeinflusst worden ist. Die Wachstumserwartung zusammen mit dem Konkurrenzkampf der Gemeinden in den periurbanen Bereichen, der fehlenden Regionalplanung, der Ansiedlung des großflächigen Einkaufs- und Freizeitzentrums Xanadú und der Verbesserung der Erreichbarkeit durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur boten Arroyomolinos die Möglichkeit für die expansive Raumplanungspolitik.

Arroyomolinos kann als ein Extrembeispiel der Auswüchse, die der Immobilienboom annahm, gesehen werden. Die Gemeinde hat sich voll und ganz den Immobilienentwicklern ausgeliefert, die Erwartung zusätzlicher Einnahmen aus deren Aktivitäten abschöpfen zu können, ohne für den jetzt eingetretenen Fall einer Immobilienkrise, deren Ende nicht absehbar war, gerüstet zu sein. Alleine die phasenweise Erschließung der neuen Siedlungsgebiete hätte der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, auf die Krise besser reagieren zu können, der Druck der Immobilienentwickler, die in der Boomphase eine Gelegenheit sahen massiver Profite zu erwirtschaften und auf eine rasche Urbanisierung drängten, war aber scheinbar zu groß. Ein gerichtliches Verfahren über eine mögliche Veruntreuung öffentlicher Gelder und irreguläre Bauführung gegen den Bürgermeister und hochrangige Gemeindepolitiker ist derzeit im Gange und bringt möglicherweise eine weiter Facette der lokalen Stadtentwicklungspolitik.

Zwar konnte die Gemeinde aufgrund der Einnahmen aus den städtebaulichen Aktivitäten, den Verkauf von Liegenschaften und aufgrund der steigenden Einnahmen aus direkten Steuern – besonders aus der Grundsteuer – die Folgen der Immobilienkrise zu mildern. So besitzt sie, im Gegensatz zu verschuldeten EMUVISA, immer noch ein ausgeglichenes Budget. Doch aus raumplanerischer, sozialer und ökologischer Sicht kann das Ergebnis der

Stadtentwicklung in den letzen 15 Jahren nur als katastrophal bezeichnet werden, und wird die Gemeinde noch jahrelang beschäftigen, da sie für die Erhaltung der Infrastruktur und die steigenden Ausgaben für Güter und Dienstleistungen aufzukommen hat.

TEIL IV: RESÜMEE

Zum Abschluss der Arbeit soll noch einmal kurz auf die Forschungsfragen eingegangen werden, deren Beantwortung sehr gut als Überblick und Zusammenfassung der Inhalte der vorausgegangenen Kapitel, dient. Ausgehend von den Erkenntnissen der Forschungs-fragen außerdem einige Vorschläge und Empfehlungen für Maßnahmen zur Verbesserung der Strategien der Raumplanungs- und Wohnungspolitik gemacht.

Was bedeutete der Immobilienboom für die Ziele der Stadtentwicklung, die räumlichen Verteilungsmuster der Bevölkerung und den Flächenverbrauch in der Region?

Der Immobilienmarkt, besonders der Wohnimmobilienmarkt in Spanien eine höhere Relevanz als in anderen europäischen Ländern. Eine dieser Eigenheiten ist die strategische Ausrichtung auf den Neubau. Während des 2. Immobilienbooms wurden in Spanien rund 18.000 Wohneinheiten pro 1 Million Einwohner jährlich errichtet, im Gegensatz zu einem Durschnitt von 5.000 in den restlichen EU-Mitgliedstaaten. Das Wachstum des Immobilien-sektors war mit einer jährlichen Wachstumsrate von 3,6% einer der Hauptfaktoren für das Wirtschaftswachstum von 2000 bis 2006. Auch die Wohnbauprogramme waren über lange Zeit darauf ausgerichtet die Beschäftigung im Bausektor hoch zu halten und die Wirtschaft über Multiplikatoreffekte anzukurbeln.

Schon ab 1975 begann eine Phase gekennzeichnet von der massiven Produktion von Bauland und Wohnungen. Zwischen 1985 und 2000 wurde in Spanien mehr Flächen urbanisiert als in der gesamten Geschichte bis dahin, ohne dass es ein durch proportionales demografisches Wachstum gerechtfertigt worden wäre. Diese extensive Bodennutzung war ein Kernfaktor für das Wirtschaftswachstum der Region Madrid. Die kompakten Entwicklungen rückten in den Hintergrund und die Dispersion des Siedlungsraums schritt stetig voran. So haben 16% der Gemeinden in der Region Madrid ihre Flächen an Bauland, künftigen Bauland und Infrastruktur zwischen 1992 und 2003 verdoppelt. Insgesamt haben diese Flächen in diesem Zeitraum um fast 50% zugenommen. Ermöglicht wurde diese Entwicklung durch:

- Die Liberalisierung des Bodenmarktes
- Die Bodenproduktion als Finanzierungsquelle für die Gemeinden
- Die Eigentumsverhältnisse des Bodens
- Der Anstieg der Wohnungsnachfrage
- Das Entwicklungsmodell der Region (siehe Kapitel 1.6.2)

Die Nachfrage nach Bauland für Wohnungen und Gewerbegebiet war nicht mit den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu vereinbaren, bzw. die letzteren fielen dem wirtschaftlichen Kalkül der Gemeinden und der Investoren zum Opfer. Die Größe und Standorte der neuen Siedlungsgebiete, die während der Boomphase des Immobilienmarktes

ab ca. 1997 entstanden, wurden ohne technischen Studien oder Kriterien für einen rationalen Umgang mit vorhandenen natürlichen Ressourcen und einer effizienten Nutzung von vorhandener Infrastruktur umgesetzt, was dazu führte, dass die Investitionen der öffentlichen Administrationen ineffizient angelegt wurden und die Qualität der Umwelt und des Naturraums durch die „Plünderung" knapper Ressourcen nachhaltig beeinflusst wurde.

Der Immobilienboom war dabei der Katalysator, der die Suburbanisierungsprozesse anheizte, die immer mehr dazu tendieren, sich dem nordamerikanischen *urban sprawl* anzunähern. Die Wohnstandorte und Arbeitsstandorte sind räumlich immer weiter voneinander entfernt, das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln kann zwangsläufig nicht mit dem motorisierten Individualverkehr konkurrieren. Die Pendlerströme, die in traditionellen Agglomeration von einer Konzentration auf Verbindungen zwischen dem Zentrum und der Peripherie lagen, werden abgelöst von Pendlerströmen zwischen den Standorten in der Region, und von zusätzlichen Verkehrsströmen für Einkaufs- und Freizeitzwecke ergänzt.

Welche Auswirkungen haben der Immobilienboom und die aktuelle Krise des spanischen Immobilienmarktes auf den Wohnungsmarkt und die Wohnungspolitik?

Der Immobilienboom von 1998-2007 konvertierte die Wohnung in ein Spekulationsobjekt, sodass selbst der massenhafte Wohnungsbau, die Subventionen an den Immobiliensektor und die steuerlichen Anreize für den Wohnungskauf das Wohnungsproblem nicht lösen konnten. Das Ergebnis war ausschließlich, dass Wohnungen errichtet wurden, die nicht gebaut worden wären, hätte man gewusst wie wenig von ihren damaligen Wert nach dem Ende des Immobilienbooms übrigblieb. Eine Wohnung, in der niemand wohnt, oder die nur wenige Tage im Jahr genutzt wird, verkommt zu einem bloßen Investitionsgut ohne realen Nutzen.
Das Platzen der spekulativen Immobilienblase führte zu einer bisher kaum gekannten Destabilisierung der Finanzmärkte, griff die Realwirtschaft an und führte Spanien in eine bis heute anhaltende Rezession. Eine große Herausforderung wird der Umgang mit dem Wohnungsleerstand sein, der sich durch in Konkurs gegangene Immobilienwickler oft in Eigentum von Banken und Sparkassen befindet, und wie die neuen Siedlungen, die oftmals peripheren Lagen mit schlechter Infrastrukturausstattung entstanden, in die zukünftige Siedlungsentwicklung integriert werden können. Schon zwischen 1991 und 2001 erhöhte sich der Anteil an leer stehenden Wohnungen in der Region Madrid um 40% auf 12,4%, während der Wohnungsbestand im selben Zeitraum nur um 29% wuchs. Momentan dürfte dieser Anteil bis zu 25% betragen kann, wobei verlässliche Statistiken erst nach der Auswertung der Ergebnisse der Volks- und Wohnungszählung 2011 publiziert werden.

Während des letzten Immobilienbooms nahm der soziale Wohnbau eine sehr unterordnete Rolle ein, da es für die Immobilienentwickler aufgrund der hohen Nachfrage profitabler war,

die Wohnungen zu Marktpreisen abzusetzen. Erst mit der Immobilienkrise erhöhte sich die Produktion von geförderten Wohnungen wieder, aufgrund der das Angebot weit übertreffenden Nachfrage und der Preisdifferenz zu den zu Marktpreisen angebotenen Wohnungen.
Es gibt Initiativen von Seiten der Politik, mit denen auf die Krise reagiert wurde: Als Konsequenz nehmen im aktuellen Wohnungsplan (*Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012)* die Fördermittel für die Wohnbausanierung eine prominentere Rolle ein, und auch der Mietwohnungssektor sollte verstärkt gefördert werden. Das ist insofern ein wichtiger Schritt, da die Wohnungspolitik vornehmlich auf die Förderung von Wohneigentum ausgerichtet war, wodurch der Mietwohnungsanteil in der Region Madrid kontinuierlich von 38,3% im Jahr 1970 auf 13,6% im Jahr 2001 sank. Da die die Finanzkrise das Land sehr stark traf, wurden die Ausgaben der Wohnungspolitik jedoch im Rahmen von Maßnahmen zur Haushaltssanierung stark zurückgeschraubt.

Für die Zukunft wäre eine Rückbesinnung auf die sozialpolitische Komponente der Wohnungspolitik und eine aktivere Rolle der Gebietskörperschaften wichtig, die über die bloße Förderung von Sozialwohnungen hinausgeht, um den Zugang gerade für die sozial schwächsten Haushalte mit einem akzeptablen Aufwand bereitzustellen.
Um einen Bestand an öffentlichen geförderten Wohnungen aufzubauen ist eine aktive Bodenpolitik der Gemeinden und der Region, die die Spekulation verhindert und die Wohnungspreise zu senken vermag, unumgänglich. Die Flächen, die die Gemeinden aus den Bodenabtretungen lukrieren, sollten sie wie gesetzlich vorgesehen für die Erhaltung und die Erweiterung des kommunalen Bodenbesitzes und für geförderte Wohnungen verwenden anstatt sie durch den Verkauf oder für andere Nutzungen zu zweckentfremden. Der Aufbau Sozialwohnungsbestandes setzt außerdem eine verstärkte Förderung von Mietwohnungen voraus, und somit die schrittweise Reduktion der Sozialwohnungen im Eigentum zugunsten von geförderten Mietwohnungen.
Ein weiterer Schritt wäre, die Frist für den Verkauf von Sozialwohnungen anzuheben und so die Spekulation mit ihnen zu senken. Ein Gut, das eine derart lange Nutzungsdauer hat wie die Wohnung, schon nach einer relativ kurzen Zeitspanne (derzeit 20 Jahre) zu Marktpreisen weiterverkaufen können, ist aus sozialer Sicht nicht sinnvoll und sollte unterbunden werden. Außerdem kann angedacht werden, die Kaufoption bei Sozialwohnung in Miete abzuschaffen und die Förderkriterien zu vereinheitlichen. Desweiteren kann ein Besteuerung von Zweitwohnungen und insbesondere von leer stehenden Wohnungen, oder die Umverteilung von Steuererleichterungen zugunsten von Mietwohnungen. Eine solche würde eine effizientere Nutzung des Wohnbaubestandes, eine Senkung der Wohnungspreise, und die Nutzung des Wohnungsbestandes als Alternative zur Strategie der Erweiterung des schon überdimensionierten Angebotes an Wohnraum begünstigen.

Welche Faktoren ermöglichten die demografische Entwicklung in den Gemeinden Rivas- Vaciamadrid und Arroyomolinos, und mit welchen Strategien versuchte die Raumplanung sie auf lokaler Ebene zu steuern?

Die Frage lässt ist nur auf die Fallbeispiele beschränkt, da die Raumplanungspolitik in jeder Gemeinde trotz der allgemeinen Tendenzen unterschiedlich ist. In beiden Gemeinden war die Erweiterung des Siedlungsgebietes eine bewusste politische Entscheidung, deren Konsequenzen erst mit dem Ende des Immobilienbooms sichtbar wurden. Sie verfolgten eine expansive Raumordnungspolitik, die von der hohen politische Fragmentierung zusammen und dem Mangel an überörtlicher Koordination und Kontrolle begünstigt wurde. Die öffentlichen Subventionen und Förderungen, besonders die Zuweisung von Ressourcen aufgrund des Infrastrukturdefizits, das durch das Bevölkerungswachstum erzeugt wurde, haben die Zersiedelung zusätzlich gefördert.

In Rivas-Vaciamadrid begünstigte die gute Standortqualität der Stadt als südöstliche Nachbargemeinde der Hauptstadt Madrid das Bevölkerungswachstum. Die geplanten neuen Stadtviertel der Stadt Madrid an der Grenze zu Rivas, die Verlängerung der Metrolinie 9 bis nach Arganda del Rey, und die vergleichsweise günstigen Wohnungspreise machten Rivas zu einem beliebten Wohnstandort. Rivas versuchte durch städtebauliche Abkommen mit den Großgrundbesitzern in der Stadt, einen höheren Anteil an Bodenabtretungen für öffentliche Zwecke zu erhalten (zwischen 28% und 45%) als es die Gesetzeslage vorsieht, um so die Folgekosten der Siedlungsaktivitäten zu decken. Nur unter dieser Bedingung erlaubte sie den Grundeigentümern eine Entwicklung der Flächen. Die Wohnungspolitik der Gemeinde ist durch eine hohe Transparenz gekennzeichnet: Die Wohnungspläne der Gemeinde sind leicht per Internet einsehbar, und geben detailliert über das Angebot an geförderten Wohnungen der Gemeinde Rivas Vaciamadrid, die Voraussetzungen für den Erwerb oder der Miete einer solchen Wohnung, und über die Förderungsmodalitäten Aufschluss. Auch wenn Finanzierung des Gemeindebudgets sehr abhängig von den städtebaulichen Aktivitäten war, und über Jahre hinweg ein boden- und ressourcenintensives Siedlungsmodell verfolgt wurde, ist es noch während des Immobilienbooms ein Umdenken in der Lokalpolitik gekommen. Dem wachstumsorientierten Siedlungsmodell wurde zwar nicht gänzlich abgesagt, der soziale Ausgleich, die Leistbarkeit des Wohnraums, ein umfangreiches Angebot an sozialer Infrastruktur bildeten aber wichtige Überlegungen bei dem Gestalten der Gemeindepolitik, wodurch die Gemeinde eine sehr guten Ruf in der Region hat. Ebenfalls gab mit dem Projekt *Rivas Ecopolis* ein Projekt zur nachhaltigen und intelligenten Stadtentwicklung, das, wenn es die Fehler der Vergangenheit nicht rückgängig machen kann, doch eine sehr positive Initiative für die Zukunft ist.

Im Falle von Arroyomolinos hat sich die Annahme verstärkt, dass Intensität der Siedlungsentwicklung vor allem aufgrund von ökonomischen Überlegungen geschehen ist: Ein extrem eintöniges und disperses Siedlungsbild, eine schlechte Erreichbarkeit mit

öffentlichen Verkehrsmitteln und eine gering Nutzungsdurchmischung prägen den Eindruck, den man gewinnt. Die fehlenden Richtlinien Regionalplanung, die zu hoch angesetzten Prognosen des nie in Kraft getretenen regionalen Strategieplans PRET und der Druck der Immobilienentwickler waren die maßgeblichen Gründe für die expansive Raumplanungspolitik der Gemeinde. Der Bau des Einkaufs- und Freizeitzentrums Xanadú induzierte das Wachstum in der Gemeinde noch weiter. Aus raumplanerischer, sozialer und ökologischer Sicht kann das Ergebnis der betriebenen Stadtentwicklungspolitik nur als katastrophal bezeichnet werden. Die Gemeinde wird noch jahrelang mit ihm zu kämpfen haben, da sie für die Erhaltung der Infrastruktur und für die steigenden Ausgaben für Güter und Dienstleistungen aufzukommen hat. Derzeit ist die Strategie in Arroyomolinos einzig und allein vom Abwarten „auf bessere Zeiten" geprägt. Die Gemeinde hofft, dass sich die finanzielle Lage der Immobilienentwickler erholen wird und sie ihre geplanten Projekte doch noch fertigstellen können.

Die Hypothese, dass **die Region, nach dem Ende der Expansionsphase des (Wohn-) Immobilienmarktes, die durch extensiven Flächenverbrauch gekennzeichnet war und bei der die Generierung von Wirtschaftswachstum Priorität hatte, vor einem politischen Strategiewechsel hin zu einer integrierten, bestandsorientierten Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik steht,** kann meiner Einschätzung nach zumindest für der Region Madrid verneint werden. Es ist zwar offensichtlich, dass das bisherige Modell wird aufgrund seiner Unnachhaltigkeit auf Dauer weder ökonomisch noch ökologisch tragbar ist und dass eine Anpassung des derzeitigen Entwicklungsmodells unvermeidlich ist, es stellt sich aber immer noch die Frage wann und in welcher Ausprägung sie geschehen wird. Es erfolgten zwar Reaktionen der öffentlichen Institutionen auf die Finanz- und Immobilienkrise, doch es muss weiter abgewartet werden, ob diese auch eine substantielle und dauerhafte Änderung auf die spanische und Madrider Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik haben wird.

Ein Umdenken auf nationaler Ebene setzte erst 2007 unter der Regierung der sozialistischen PSOE ein, als sich das Ende des Immobilienbooms und dessen negativen Konsequenzen offenbar wurden (siehe Kapitel 2.3.4). Das neue Bodengesetz (*Ley del Suelo* 2/2008) führte auf nationaler Ebene zu einem Wechsel in der Raumplanungspolitik. Es hat eine rationale Nutzung der natürlichen Ressourcen als Ziel, bei der die Planung den Anforderungen einer nachhaltigen Entwicklung gerecht werden muss, und setzt auf eine Erneuerung der bestehenden Stadt. Das neue Gesetz macht es zur Pflicht, dass mindestens 30% der geplanten Wohnnutzfläche für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden muss. Außerdem müssen bei Bauführungen zwischen 5 und 15 % (in Ausnahmefällen 20%) des Baulandes an die Gemeinden abgetreten werden, das in den kommunalen Bodenbestand eingegliedert wird. Die Effekte des neuen Bodengesetzes auf den Wohnungsmarkt und die Stadtentwicklung werden sicherlich positiv sein, auch wenn das Gesetz für die Küsten- und

Großstadtregionen mit der geschehenen extensiven Ausweisung von Bauland in den letzten 15 Jahren möglicherweise zu spät kommt.

Zur Vorbeugung einer weiteren Zersiedelung wurde mit dem aktuellen Wohnungsplan (*Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación* 2009-2012) von der spanischen Regierung 800 Mio. € für die Wohnbausanierung bereitgestellt, und auch der Ruf nach einem Aufbau von kommunalen Mietwohnungen wird lauter: 40% aller öffentlichen geförderten Wohnungen sollen als Mietwohnungen auf den Markt gebracht werden. Die Erhöhung des Mietwohnungsbestandes und der Ausgaben für die Sanierung des Wohnungsbestandes sind auch aus Sicht der Nachhaltigkeit fundamental um den Wohnungsbestand optimal zu nutzen. Diese Maßnahmen sind demzufolge ein Schritt in die richtige Richtung, nur litten sie unter den Sparmaßnahmen in Folge der Immobilien- und Finanzkrise im Rahmen derer die Ausgaben der Wohnungspolitik stark zurückgeschraubt wurden. Außerdem existiert das Defizit der fehlenden Verflechtung zwischen den staatlichen Wohnungspolitik und der Raumplanung, die nur koordinierende Maßnahmen der Region und durch eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde gelöst werden kann, die sowohl auf die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unabhängig von den Interessen der Immobilienentwickler agieren muss.

In der Region Madrid versuchte die Regionalregierung mit dem Ley 3/2007 über „dringliche Maßnahmen zu Modernisierung der Regierung und der Administration in der Autonomen Region Madrid", mehr Transparenz in den Städtebau zu bringen. Im Rahmen dieses Gesetzes wurden *Informes de Impacto Territorial* (Gutachten zur räumlichen Verträglichkeit) eingeführt, in welchen die Auswirkungen der Planungsvorhaben auf die Gemeinde selbst und die Nachbargemeinden beurteilt werden müssen. Andererseits präsentierte sie im April 2012 einen Gesetzesentwurf zur Gesetz für nachhaltige ländliche Wohnungen (*Ley de Viviendas Rurales Sostenibles*), das es erlauben würde, Wohnungen auf allen Grundstücken mit mehr als 1000 m² zu errichten, die nicht explizit durch Sektorialplanungen geschützt sind, als auch auf Grundstücken im *Suelo Rural* (Grünland).

Die Regionalentwicklung kann nur schwer mit der Situation in Österreich verglichen werden. Die Bevölkerungsdynamik ist eine völlig andere und die legislativen Rahmenbedingungen in Spanien lassen sich im Falle Madrids nur schwer auf Wien umlegen. Obwohl beide politische Systeme von einem starken Föderalismus geprägt sind, ist die oft bemängelte fehlende Kooperation von Wien und Niederösterreich in der Raumentwicklung im Gegensatz zu Madrid nicht nur auf politische Unwilligkeit zurückzuführen, sondern auch das Ergebnis der bestehenden administrativen Grenzen, die einen integrierten Regionalentwicklungsplan erschweren. In Madrid beruht das Fehlen eines solchen Planes jedoch ausschließlich auf der politischen Unwilligkeit, da der notwendige legislative Rahmen vorhanden wäre. Nicht zuletzt durch das Scheitern des PRET beschränkt sich die Regionalplanung derzeit aber auf Sektorialplanungen. Eine integrierte, strategieorientierten Regionalplanung glänzt weiterhin durch ihre Abwesenheit.

Dass der PRET nie ratifiziert wurde, war besonders schädlich für die Gemeindeplanung, der klare Kriterien, Richtlinien und Beschränkungen entzogen wurde. Das hat zur Folge, dass die Stadtentwicklungsplanung der Verantwortlichkeit der Gemeinden überlassen wurde. Begleitet wurde die fehlende Regionalplanung vom Fehlen von stabilen Mechanismen und Gremien zur Koordination der Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden (selbst im Falle der großen Gemeinden des 1. Erweiterungsringes) und den fehlenden Instrumenten zur territorialen Zusammenarbeit mit den benachbarten Regionen, besonders mit Kastilien La Mancha, dessen Provinzen Guadalajara umfasst und Toledo immer enger mit Madrid funktionell verflochten sind.

Durch die Zersiedelung des Gebietes, der bereits getätigten Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur und den resultierenden Verbesserung der Erreichbarkeit der peripheren Standorte in der Region ist eine effiziente Raumnutzung in der Region über kurze und mittelfristige sehr unwahrscheinlich. Eine integrierte Stadtentwicklung kann unter diese Rahmenbedingungen nur durch eine auf diesen Grundsätzen aufbauenden politischen Entscheidungen der Gemeinden erfolgen, die eine soziale, räumliche und ökologische Nachhaltigkeit anstreben, diese in Kooperation mit dem privaten Sektor und aufbauend auf einer realistischen Einschätzung ihrer jeweiligen Standortpotentiale (unter Abstimmung mit den Nachbargemeinden) durchsetzen wollen ohne sich dabei den von bisher in der Region dominierenden Interessen des Immobiliensektors beeinflussen zu lassen.

Die politischen Entscheidungsträger auf lokaler und regionaler Ebene müssen dringend Wege finden, gemeinsame Leitlinien für die räumlichen Entwicklung zu finden, Entwicklungsschwerpunkte in der Region definieren, die Siedlungsentwicklung in bestehenden Stadtkernen bei einer gleichzeitigen Stärkung der Nutzungsmischung voranzutreiben, landschaftlich (ungeschützte) sensible Gebiete besser zu schützen, und die Nutzung und Erneuerung der bestehender Bausubstanz zu fördern. Es gibt derzeit aber keine Anzeichen, dass die Regionalregierung ihre *laissez-faire*-Strategie ändern oder aufweichen wird.

Solange dieser politische Wille der Regionalregierung nicht vorhanden ist, wird es meiner Ansicht nach nicht zu einem neuen Versuch zur Ausarbeitung einer koordinierenden Regionalplanung als Voraussetzung für eine integrierte Stadtentwicklung kommen.

ANMERKUNGEN

Schon während der Bearbeitung, aber besonders bei der Reflexion über die Arbeit, bekam ich dich den Eindruck, dass der Umfang der Themen, die bearbeitet werden sollten von meiner Seite unterschätzt wurde, sodass es letztendlich schwer war, die Balance zwischen einer detaillierten Ausarbeitung und dem „roten Faden" der Arbeit zu finden, auch wenn es einen Verlust einer ausführlicheren Darstellung in manchen Punkten bedeutete.

Nicht ohne Tücken erwies sich die Auswertung der statistischen Daten, die teilweise unvollständig waren, durch unterschiedliche Methoden von einem Jahr auf das nächste nicht mehr verglichen werden konnten, oder einzelne Datenreihen schlichtweg nicht mehr fortgeführt wurden. Ein Problem war auch die fehlende Aktualität und nicht ausreichende räumliche Desaggregation der Daten, besonders im Bereich der Wohnungsstatistiken, die in detaillierte Form nur im Rahmen der Volks- und Wohnungszählung alle 10 Jahre erhoben werden, was insofern Schade ist, da sie nicht nur für eine wissenschaftliche Analyse sondern auch eine fundamendierte Stadt- und Wohnungspolitik von ungemeiner Bedeutung wären.

Kritisiert werden kann ohne jeden Zweifel die Auswahl der beiden Fallbeispiele, die zugebenermaßen einer festgelegten methodischen Vorgehensweise getroffen wurde, und nicht repräsentativ für alle Gemeinden in der Region sind, obwohl die Flächenexpansion ein allgemeines Phänomen war. In denen ersten Monaten, die ich in Madrid verbrachte und mich in das Themengebiet einarbeitete, erste Statistiken über das Ausmaß des Flächenwachstums in der Region las und mich schlussendlich auf die Gemeinden festlegen musste, waren für mich besonders jenen Gemeinde interessant, deren Charakter sich während des letzten Immobilienbooms stark verändert hat. Hier kam die Frage auf, wie es möglich ist, dass seine Gemeinde ein derartiges Wachstum in so kurzer Zeit erlebte -und an zweiter Stelle- wie sie mit den Veränderungen umgeht. Sowohl Rivas-Vaciamadrid als auch Arroyomolinos sind Gemeinden, über deren Name man bei der Recherche zur Metropolentwicklung früher oder später „stolpert". Die Gemeinde Rivas war wegen ihres sowohl in relativen und absoluten Zahlen hohen Wachstums, ihrer Bemühungen, eine sozialpolitisch ausgeglichene und aktive Wohnungspolitik zu gestalten und auch ökologischen Aspekte in Stadtentwicklungspolitik einzuschließen, besonders interessant. Die Gemeinde Arroyomolinos stach durch ihr relatives Wachstum, einem der höchsten in der Region, und ihrer Lage außerhalb der Metropolregion besonders hervor, und sollte die extremen Auswüchse, die der Immobilien annahm, veranschaulichen.

Es war leider unmöglich, die Forschungsfragen in allen ihren Facetten auszuarbeiten, ich hoffe aber, dass die Arbeit trotz all ihrer Mängel in Konzept und Ausführung es geschafft hat, dem Leser einen die Entwicklungsprozesse in der Stadtregion Madrid eine für ihn nachvollziehbare Einführung zu geben.

5 VERZEICHNISSE

5.1 QUELLENVERZEICHNIS

VERWENDETE LITERATUR

ACIERNO, Antonio (2008): Introduzifone. Città in trasformazione: il modello di Madrid. In: ACIERNO, Antonio/MAZZA, Angelino (Hrsg.): Città in trasformazione - L'esplosione urbana di Madrid. Aracne editrice S.r.l., Rom, S. 9-38.

ADAM, B./GÖDDECKE-STELLMANN, J. (2002): Metropolregionen – Konzepte, Definitionen und Herausforderungen. In: Informationen zur Raumentwicklung, Nr. 4/5, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn, S. 513-525.

ALBERDÍ, Baralides/LEVENFELD, Gustavo (1996). The dominance of owner-occupation – Spain. In: Balchin, Paul N. (Hrsg.), Housing Policy in Europe, Routledge, London, S. 170-187.

ALLEN, J./ Barlow, J/ LEAL, J./MALOUTAS, T./PADOVANI, L. (Hrsg.) (2008): Housing and Welfare in Southern Europe. Blackwell Publishing Ltd, Oxford.

AYUNTAMIENTO DE ARROYOMOLINOS (2001): Normas Subsidiarias de Arroyomolinos.

AYUNTAMIENTO DE MADRID (2012) PAUS y otros desarrollos urbanísticos. Online im Internet unter http://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Ayuntamiento/Urbanismo-e-Infraestructuras/Informacion-Urbanistica/PAUS-y-otros-desarrollos-urbanisticos?vgnextfmt=default&vgnextoid=be2bffe54fbcd010VgnVCM1000000b205a0aRCRD&vgnextchannel=44f00dd3c84fe110VgnVCM2000000c205a0aRCRD (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

AYUNTAMIENTO DE RIVAS VACIAMADRID (2004): Plan General de Ordenación de Rivas-Vaciamadrid.

AYUNTAMIENTO DE RIVAS VACIAMADRID (2011): Presupuestos 2012: un 29% más austeros. Online im Internet unter http://www.rivasciudad.es/portal/contenedor_ficha.jsp?seccion=s_fnot_d4_v1.jsp&contenido=10481&tipo=8&nivel=1400&language=es&codResi=1 (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

AYUNTAMIENTO DE RIVAS VACIAMADRID (2012): Rivas presenta su plan de pago a proveedores. Online im Internet unter http://www.rivasciudad.es/portal/contenedor_ficha.jsp?seccion=s_fnot_d4_v1.jsp&contenido=11684&tipo=8&nivel=1400&layout=contenedor_ficha.jsp&codResi=1&language=es&codMenu=99&codMenuPN=36 (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

BELTRÁN DE FELIPE, M. (2009) Las legislaciones de vivienda social. In: Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 161-162, Ministerio de Vivienda, Madrid, S. 452. 472.

BETRÁN ABADÍA, R. (2002) De aquellos barros, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista. In: Acciones e Investigaciones Sociales, 16, Facultad de Ciencias Sociales y del Trabajo, Universidad de Zaragoza, Saragossa, S. 25-67.

BOVER, O. (2010): Housing purchases and the dynamics of housing wealth. Documentos de Trabajo N.º 1036, Banco de España, Madrid. Online im Internet unter

http://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosTrabajo/10/Fic/dt1036e.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

BRANDIS, D./RÍO, I. del (1999): Diez años creando periferia en Madrid, In: Domínguez Rodríguez, R. (Hrsg.): La ciudad, tamaño y crecimiento, Departamento de Geografía, Universidad de Málaga, Malága, S. 267-276.

BRUECKNER, J.K. (2000): Urban sprawl: diagnosis and remedies. In: International Regional Science Review 23, 2, S. 160–171

BURNS, M.C./ROCA CLADERA, J., MOIX BERGADÀ, M./ULIED SEGUÍ, M. (2009): El sistema metropolitano de la macrorregión de Madrid. In: Urban 14, Escuela Tecnica Superior de Arquitectura Universidad Politecnica de Madrid, Madrid, S. 71-79

CLADERA ROCA, J. (2007): La política de "Liberalización del Mercado de Suelo" - Una visión crítica. Barcelona. Online im Internet unter http://upcommons.upc.edu/e-prints/bitstream/2117/2604/1/L'economia%20de%20la%20Regulaci%C3%B3%20del%20S%C3%B2l.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

COMPITELLO, M.A. (2003): Designing Madrid, 1985–1997. In: Cities, Volume 20, Issue 6, December2003, S. 403–411.

COMUNIDAD DE MADRID (2004): Arquitectura y Desarrollo Urbano, Comunidad de Madrid, Tomo X, Zona Sur. Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, Madrid.

COMUNIDAD DE MADRID (2010): Atlas de la movilidad residencia-trabajo en la Comunidad de Madrid. 2010. Online im Internet unter http://www.madrid.org/iestadis/fijas/estructu/general/territorio/atlasmovilidad10.htm (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

COMUNIDAD DE MADRID (2011): Madrid atrae tres de cada cuatro euros de inversión extranjera en España desde 2007. Online im Internet unter http://www.madrid.org/cs/Satellite?c=CM_Actualidad_FA&cid=1142652347930&language=es&pagename=ComunidadMadrid%2FEstructura&pid=1273078188154 (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

COMUNIDAD DE MADRID (2012): Geetzesentwurf zur *Ley de Viviendas Sostenbibles*. Online im Internet unter http://www.madridiario.es/madridiario/medioambiente/segundo_borrador_rurales.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

CONCHEIRO, I. (2011): Interrupted Spain. In: After Crisis. Lars Müller Publishers, ETH Zürich, Zürich.

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES (2003): Los consorcios urbanísticos en la Comunidad de Madrid: la experiencia consolidada de un programa de desarrollo urbano. Comunidad de Madrid, Madrid.

DANGSCHAT, J.S. und HAMEDINGER, A. (2007): Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen – Einführung. In: Dangschat, J.S. und HAMEDINGER, A. (Hrsg.) Lebensstile, soziale Lagen und Siedlungsstrukturen. Forschungs- und Sitzungsberichte der ARL, Band 230, Akademie für Raumforschung und Landesplanung. Hannover.

DE TERÁN, F. (1999): Historia del Urbanismo en Espraña III. Siglos XIX y XX. Cátedra, Madrid.

DELGADO JIMÉNEZ, A. (2008): Propuestas para un nuevo modelo urbano madrileño en clave de sostenibilidad: del crecimiento a la rehabilitación. Vortrag am Congreso Nacional del Medio Ambiente, 1.-5. Dezember 2008. Online im Internet unter http://www.conama9.org/conama9/download/files/CTs/2529_ADelgado.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

DÍAZ GAZTELU, B. (2006): Instrumentos de intervención en el mercado del suelo. El patrimonio municipal del suelo. Montecorvo, Madrid.

DOMÍNGUEZ CARDOSO, P./ FERNÁNDEZ CUBERO, A./MORENO LÓPEZ, R.(2006): Mapa de conflictos urbanísticos de la Comunidad de Madrid**.** Online im Internet unter http://habitat.aq.upm.es/boletin/n38/armor.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

DONNER, C. (2000): Wohnungspolitiken in der Europäischen Union. Theorie und Praxis. Selbstverlag, Wien.

ECOLOGISTAS EN ACCIÓN (2011): Un año más la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid será modificada por la puerta de atrás. Online im Internet unter http://www.ecologistasenaccion.org/article22029.html 9.3.2012 (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

ECOLOGISTAS EN ACCIÓN (2012): Construcción de viviendas en espacios protegidos. Online im Internet unter http://www.ecologistasenaccion.org/article22882.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

ECOLUP Ecological Land Use Planning (2003): Recherche zu den baurechtlichen Rahmenbedingungen in Deutschland. Online im Internet unter http://www.ecolup.info/bausteine.net/f/5563/Rechtssituation.doc?fd=2 (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

EEA (2006): Urban sprawl in Europe - The ignored challenge. EEA Report No 10/2006 Online im Internet unter http://www.eea.europa.eu/publications/eea_report_2006_10/eea_report_10_2006.pdf (24.09.2012)

EMUVISA (2012): Homepage der Empresa Municipal de la Vivienda y el Suelo de Arroyomolinos. Online im Internet unter http://www.emuvisa.com (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

EMV Rivas (2012): Homepage der EMV Rivas: http://www.emvrivas.com (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

ERNST & YOUNG (2011): Ernst & Young's European Investment Monitor 2011. Online im Internet unter http://www.ey.com/publication/vwluassets/europe_attractiveness_2011_web_resolution/$file/europe_attractiveness_2011_web_resolution.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

EZQUIAGA, J.M. (1993): Die Entwicklung der metropolitanen Region Madrid. In: Rom - Madrid - Athen. Die neue Rolle der städtischen Peripherie. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung: Blaue Reihe 1993, Dortmund

FERNÁNDEZ DURÁN, R. (1999): Globalización, territorio y población. Ciudades para un Futuro más Sostenible Online im Internet unter http://habitat.aq.upm.es/gtp/ (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

FERNÁNDEZ GÜELL, J. M. (2008): Condiciones para abordar la ordenación territorial de una región urbana dinámica: el caso de la Comunidad de Madrid, Vortrag amI Congreso de Urbanismo y Ordenación del Territorio,7.-9. Mai 2008, Bilbao. Online im Internet unter http://www.ciccp.es/biblio_digital/Urbanismo_I/congreso/pdf/010301.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

FERNÁNDEZ MUÑOZ, S. (2008): Participación pública, gobierno gel territorio y paisaje en la Comunidad de Madrid. In: Boletín de la A.G.E. Nr. 46 - 2008, Asociación de Geógrafos Españoles, Madrid, S. 97-119

FRANCHINI, T./VALVERDE, F. (2004): Madrid Strategic Plan. Vortrag am 40th ISoCaRP Congress 2004, Online im Internet unter http://www.isocarp.net/Data/case_studies/532.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

FRITZ, T. (2005): Globale Produktion, Polarisierung und Protest. Online im Internet unter http://fdcl-berlin.de/fileadmin/fdcl/Publikationen/Globale_Produktion_Polarisierung_und_Protest_Thomas_Fritz.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

FUNDACIÓN BBVA (2010): El 84% del aumento del precio de la vivienda durante el boom inmobiliario se debió al precio del suelo. Boletín Nr. 21 I/2010, S. 16-18. Online im Internet unter http://www.fbbva.es/TLFU/dat/Boletin_fbbva_21_pags16-17.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

FUNDICOT (2001): Asociación Interprofesional de Ordenación del Territorio: Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial de la Comunidad de Madrid: Análisis y valoración http://territoriales.files.wordpress.com/2010/07/fundicot-analiza-bases-pret.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

GARCÍA ÁLVAREZ, G. (2010): El derecho a la vivienda en España. In: Rivista di studi giuridici e politici, Nr. 3-4 2010, S. 325-362.

GARCÍA MONTALVO. J. (2003): La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias. In: Perspectivas del Sistema Financiero, FUNCAS, 78, S. 1-43.

GARCÍA PALOMARES, C./ GUTIÉRREZ PUEBLA, J. (2006): Movilidad por motivo trabajo en la Comunidad de Madrid. In: Revista del Instituto de Estudios Económicos, 1-2, S. 223-256.

GARCÍA PALOMARES, C./ GUTIÉRREZ PUEBLA, J. (2007). La ciudad dispersa: cambios recientes en los espacios residenciales de la Comunidad de Madrid. In: Anales Anales de Geografía de la Universidad Complutense, Vol. 27, Nr. 1, S. 45-62.

GARCÍA PALOMARES, C. (2010). Urban sprawl and travel to work: the case of the metropolitan area of Madrid. In: Journal of Transport Geography, Vol. 18, Nr. 2, S. 197-213

GONZÁLEZ CÁRCELES, J.A. (2009): Economía de la Construcción. CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales, XLI (161-162) 2009. Online im Internet unter http://oa.upm.es/2554/2/CARCELES_ART_2009_01.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

HAMEDINGER, A. (2007): Strategiepläne sind nicht genug - Herausforderungen für die städtische Governance am Beispiel Wien. Vortrag: REAL CORP 2007, 20.05.2007 - 23.05.2007, Wien. In: M. Schrenk, V. Popovich, J. Benedikt (Hrsg.): To plan is not enough

HARVEY, D. (2005): The New Imperialism. Oxford University Press, Oxford.

HEITKAMP, T. (1997): Die Peripherie von Madrid. Raumplanung zwischen staatlicher Intervention und privater Investition. Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Band 79, Dortmund.

HEITKAMP, T. (2008): Wohnbauflächennachfrage in der Metropolregion Madrid. In: RaumPlanung Spezial 140, S. 211- 216.

HEITKAMP, T. (2010): Wohnbauflächennachfrage in der Metropolregion Madrid. RaumPlanung 152, S. 225-230.

HEUER, J. (1985): Lehrbuch der Wohnungswirtschaft. 2. Auflage, Knapp, Frankfurt am Main.

HOPPE, M.L. (2005): Die Bedeutung ökonomischer Globalisierung in der Agglomerationsraumentwicklung – das Beispiel der Agglomeration Frankfurt/Main. Dissertation, Philipps-Universität Marburg, Marburg.

HORTAS RICO, M. (2010): Urban sprawl and municipal budgets in Spain: a dynamic panel data analysis. In: Documents de treball IEB, Nr. 43. Online im Internet unter http://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3312046.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

IGLESIAS, F. (Hrsg.) (2007): Urbanismo y democracia. Alternativas para evitar la corrupción. Fundación Alternativas, Madrid.

JIMÉNEZ SÁNCHEZ, F. (2008): Boom urbanístico y corrupción política en España. In: Mediterráneo económico, Nr. 14 , S. 263-285.

JUST, T. (2012): Investitionen in die Innenstädte: Reurbanisierung aus Eigeninteresse der Investoren. In: Brake, Klaus und Herfert, Günter (Hrsg.): Reurbanisierung. VS Verlag für Sozialwissenschaften, Heidelberg, S. 166-179.

KLEE, A./PRINZENSING, G (2010): Alles Metropolregionen? In: Raumforschung und Raumordnung, Vol. 68, Nr. 4, S. 241-242.

KRÄTKE, S. (1995): Stadt, Raum, Ökonomie. Einführung in aktuelle Problemfelder der Stadtökonomie und Wirtschaftsgeographie. Birkhäuser, Basel u.a..

LAMPERT, H./ALTHAMMER, J. (2007): Wohnungspolitik. In: Lehrbuch der Sozialpolitik. Springer, Berlin, Heidelberg.

LEAL MALDONADO, J./DOMÍNGUEZ PÉREZ, M. (2009): Pasado y futuro del parque de viviendas de Madrid: despejando incertidumbres. In: Urban 14, Escuela Tecnica Superior de Arquitectura, Universidad Politecnica de Madrid, Madrid, S. 80-91.

LEAL MALDONADO, J. (2009a): El cambio de modelo y convergencia con Europa en la política de vivienda social española. In: Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 161-162, Ministerio de Vivienda, Madrid, S. 489-505.

LEAL, J./CORTÉS L. (2005): Características del parque residencial de viviendas de la Comunidad de Madrid según el Censo de 2001. Comunidad de Madrid, Madrid.

LEBOREIRO AMARO, A. (2009): La región central, Madrid en el siglo XXI. In: Urban 14, Escuela Tecnica Superior de Arquitectura Universidad Politecnica de Madrid, Madrid. S. 6-33.

LÓPEZ DE LUCIO, R. (2003): Transformaciones territoriales recientes en la región urbana de Madrid. Urban 8, Escuela Tecnica Superior de Arquitectura Universidad Politecnica de Madrid, Madrid, S. 124-161.

LÓPEZ DE LUCIO, R. (2007): Una movilidad desbocada: en torno a los resultados de la Encuesta de Movilidad de 2004 en la Comunidad de Madrid. In: URBAN 12, Escuela Tecnica Superior de Arquitectura, Universidad Politecnica de Madrid, Madrid , S. 156-160.

LÓPEZ, I./RODRÍGUEZ, E. (2010): Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietario e la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010). Traficantes de Sueños, Madrid. Online im Internet unter http://www.traficantes.net/index.php/content/download/24340/233375/file/findecicloweb2.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

MANGADA, E. (2007): Construcción y expolio del territorio. Madrid como paradigma" In: Otro urbanismo es posible. Siete miradas sobre Madrid. Fundación Sindical de estudios y Comisiones Obreras de Madrid, Ediciones GPS, Madrid.

MARTORI CAÑAS, J.C. (2010): Las consecuencias del boom inmobiliario. Cambios en la densidad de las metrópolis españolas, 2001-2007. In: Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Vol. XIV, Nr. 333. Online im Internet unter http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-333.htm (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

MÉNDEZ GUTIÉRREZ DEL VALLE, R. (2012): Crecimiento y crisis en la región metropolitana de Madrid: significado y contradicciones de la economía del conocimiento. In: Revista de Geografía Norte Grande, 51, S.43-65

MÉNDEZ, R. (2008): Procesos recientes en regiones metropolitanas: transformaciones económicas y reorganización territorial. Algunas interpretaciones y debates actuales. Vortrag: Ponencia XI Coloquio Ibérico de Geografía, Alcalá de Henares. Online im Internet unter http://www.gedeur.es/publicaciones/PUBLICACIONES_WEB/regionesmetropolitanastransformacionesespacialesynueva%20economia/MENDEZ2008PONENCIAIBERICO.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

MÉNDEZ, R. (2002): La evolución de los mercados de trabajo metropolitanos. In: Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Vol. VI, Nr. 119 (59). Online im Internet unter http://www.ub.es/geocrit/sn/sn119-59.htm (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

MIGUEL GONZÁLEZ, R. de (2008): Planificación Territorial, Gobierno y Gobernanza Metropolitana en las grandes ciudades españolas. In: Boletín de la A.G.E., Nr. 48, Asociación de Geógrafos Españoles, Madrid, S. 335-374.

MINISTERIO DE FOMENTO (2006): Cambios de ocupación del suelo en España. Implicaciones para la sostenibilidad. Estudio realizado a partir del proyecto Corine Land Cover. Observatorio de la Sostenibilidad en España. Mundi Prensa, Madrid

MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE UND AGENCIA DE ECOLOGÍA URBANA DE BARCELONA (2007): Libro Verde del Medio Ambiente Urbano. Tomo I. Online im Internet unter http://bcnecologia.net/sites/default/files/publicaciones/docs/libro_verde_medio_ambiente_urbano_partes_12_y_3_salida.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

MINISTERIO DE VIVIENDA (2010): Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español. Ministerio de Vivienda, Madrid.

MINISTERIO DE VIVIENDA (2011): Ayudas para el acceso a la vivienda en España. Online im Internet unter http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/8D312D04-152A-4C87-85CD-275ECC0D9D3A/109727/AyuViv0912.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

MINISTERIO DE VIVIENDA (2007): *A*tlas estadístico de las áreas urbanas de España. Online im Internet unter http://siu.vivienda.es/ (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

MOLINA IBÁÑEZ, M. (2002): Madrid, metrópoli global. In: Anales de Geografía de la Universidad Complutense, Vol. extraordinario, S.349-356.

MONCLÚS, J. (1998): La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias.Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, Barcelona.

NAREDO, J.M. (2006): Raíces económicas deldeterioro ecológico y social. Más allá de los dogmas. Editorial Siglo XXI, Tres Canto.

NAREDO, J.M. (2003): Mercado de suelo y plusvalías. In: Página Abierta, 142-143, November-Dezember 2003. Online im Internet unter http://www.rebelion.org/noticia.php?id=41190 (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

NAREDO, J.M. (2009): La cara oculta de la crisis. El fin del boom inmobiliario y sus consecuencias. In: Revista de Economía Crítica, Vol. 7, S. 118-133. Online im Internet unter http://www.burbuja.info/inmobiliaria/burbuja-inmobiliaria/138355-j-m-naredo-del-boom-inmobiliario-y-consecuencias.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

NAREDO, J.M. (2010): El modelo inmobiliario español y sus consecuencias. Online im Internet unter http://habitat.aq.upm.es/boletin/n44/ajnar.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

NAREDO, J.M. (2002): Anatomía y fisiología de la conurbación madrileña: gigantismo e ineficiencia crecientes Online im Internet unter http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/ajnar2.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

NAREDO, J.M./ GARCÍA ZALDÍVAR, R. (Koordination) (2008): Estudio sobre la ocupación del suelo por usos urbano-industriales aplicado a la Comunidad de Madrid (1956-1980-2005). Online im Internet unter http://www.eukn.org/espana/themes/Urban_Policy/Urban_environment/Land_use/in_030_EstudioOcupacionSuelo-CAM_ES_1331.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

NAREDO, J.M./CARPINTERO, O./MARCOS GARCÍA, C. (2007): Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1995-2007). Fundación de las Cajas De Ahorros, Madrid. Online im Internet unter http://habitat.aq.upm.es/pibnee/oc.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

OBSERVATORIO ECONÓMICO (2007): Dimensiones metropolitanas de la Ciudad de Madrid.In: Barómetro de Economía de la Ciudad de Madrid. Online im Internet unter http://www.esmadrid.com/recursos/doc/es/Negocio/ObservatorioEconomico/67711256_782007152258.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

OBSERVATORIO METROPOLITANO (2007): Madrid ¿La suma de todos?: Globalización, territorio, desigualdad. Traficantes de Sueños, Madrid. Online im Internet unter

http://www.traficantes.net/index.php/trafis/editorial/catalogo/utiles/madrid_la_suma_de_todos_globalizacion_territorio_desigualdad (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

OECD (2010): OECD-Wirtschaftsausblick, Ausgabe 2010/2, OECD Publishing.

ORTEGA, E., MARGARITA RUBIO, M., AND THOMAS, C. (2011): House Purchase Versus Rental In Spain. In: Documentos de Trabajo, Nr. 1108, Banco de España, Madrid.

ORTIZ NÚÑEZ, S. (2009). City planning and housing policies in the metropolitan area of Madrid during the democratic period (1975-2007). Online im Internet unter http://www.cityfutures2009.com/PDF/76_Ortiz_Nunez_Sagrario.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

OSE (OBSERVATORIO DE LA SOSTENIBILIDAD EN ESPAÑA) (2006): Cambios de ocupación del suelo en España. Implicaciones para la sostenibilidad. OSE, Alcalá de Henares.

PAREJA EASTAWAY, M./SAN MARTIN, I. (1999): General Trends in Financing Social Housing in Spain. Urban Studies, 36, S. 699-714.

PAREJA-EASTAWAY, M./SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, M.T.(2011) In: Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 167, Ministerio de Vivienda, Madrid, S. 53-70.

PAREJA-EASTAWAY, M./VARO SAN MARTIN, I. (2002) The Tenure Imbalance in Spain: The Need for Social Housing Policy. In: Urban Studies, Vol. 39, Nr. 2, S. 283-295.

PAREJEA-EASTAWAY, M./ SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, M.T. (2009): European Rental Markets: Regulation or Liberalization? The Spanish Case. In: ARESTIS, P./ MOOSLECHNER, P./WAGNER, K. (2009): Housing Market Challenges in Europe and the United States: Any Solutions Available? Palgrave Macmillan.

PÉREZ BARRASA, T./RODRÍGUEZ COMA, M./BLANCO MORENO, A. (2011): Política de gasto en vivienda. España, 2010. Papeles de Trabajo, Nr. 1/2011, Instituto de Estudios Fiscales. Online im Internet unter http://www.ief.es/documentos/recursos/publicaciones/papeles_trabajo/2011_01.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

PIEDRA MUÑOZ, L./JAÉN GARCÍA, M. (2006): Ayudas públicas al alquiler en vivienda: beneficios y costes. Online im Internet unter http://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3137298.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

POLLARD, J. (2009): Political Framing in National Housing Systems: Lessons from Real Estate Developers in France and Spain. In: SCHWARTZ, H. M./SEABROOKE, L. (Hrsg.): Politics of Housing Booms and Busts. Palgrave Macmillan.

POZO RIVERA, E. (2005): Tendencias recientes en la evolución de la población de la Comunidad de Madrid (1996-2001). In: Anales de Geografía de la Universidad Complutense 2005, 25, S.353-379.

PUMAR LÓPEZ, R. (2011): Rasgos diferenciales del mercado de la vivienda en España y tendencias futuras. In: Extoikos Nr. 3/2011, S. 29-31.

RICS (2011): Europäischer Wohnungsbericht 2011 – Zusammenfassung. RICS, London.

RICS (2012): European Housing Review 2012. RICS, London.

ROCH PEÑA, F. (2001): Hegemonía inmobiliaria y desregulación urbanística. El declive del Plan Creador. In: Urban 6, Escuela Tecnica Superior de Arquitectura Universidad Politecnica de Madrid, Madrid, S. 6-14.

ROCH PEÑA, F. (2004): Agentes sociales y tendencias urbanísticas. Hegemonía inmobiliaria y pérdida de urbanidad, en Naturaleza de la conurbación madrileña y sus tendencias actuales. In: Urbanismo en el siglo XXI. Una visión crítica. Ediciones U, PC, Barcelona. Online im Internet unter http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/afroc1.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2007): Ley de Suelo y mercado de vivienda. In: Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 152-153, Ministerio de Vivienda, Madrid, S. 481-492.

RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2009a): El mercado de vivienda y la crisis financiera en 2009. In: Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 159, Ministerio de Vivienda, Madrid, S.141-160.

RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2009b): Políticas de vivienda en un contexto de exceso de oferta. In: Documento de trabajo 155/2009, Fundación Alternativas. Online im Internet unter http://www.falternativas.org/content/download/14462/429498/version/3/file/Doc155.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2011): 2011. El mercado de vivienda en España. Präsentation online im Internet unter http://www.uam.es/ss/Satellite?blobcol=urldata&blobheader=application%2Fpdf&blobheadername1=Content-disposition&blobheadername2=pragma&blobheadervalue1=attachment%3B+filename%3DJRL+++UAM+Mercado+y+politica+de+vivienda.+Novbre.+2011+%5B1%5D.pdf&blobheadervalue2=public&blobkey=id&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=1242690211751&ssbinary=true (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

RODRÍGUEZ, R.(2002): La política de vivienda en España desde la perspectiva de otros modelos europeos. In: Boletín CF+S 29/30, Universidad Politécnica de Madrid. Online im Internet unter http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arrod2.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

ROMERO, V. GARMENDIA, M. (2009): The integration of peripheral historic cities in the Madrid Urban Region. The role of transport infrastructures. Online im Internet unter http://www.cityfutures2009.com/PDF/63_Romero_de_Avila_Serrano_Vicente.pdf

RUIZ SÁNCHEZ, J. (2000): Planeamiento urbano territorial en Madrid. La experiencia reciente. In: URBAN 5, Escuela Tecnica Superior de Arquitectura, Universidad Politecnica de Madrid, Madrid, S. 122-142.

SALADO GARCÍA, M. J. (2010): Ordenación del territorio y planificación urbanística en la Comunidad de Madrid. Online im Internet unter http://www.geogra.uah.es/inicio/I_cong_honduras/docs/ponencias_pdf/ponen1_pdf/P1_1/Comunicacion_def-MJSG.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

SÁNCHEZ MORÓN, M. (2002): Comentarios a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Ed. Lex Nova, Valladolid, 2002.

SANTIAGO RODRÍGUEZ, E. de (2005): Nuevas formas y procesos espaciales en la región urbana de Madrid. Dissertation, Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Universidad Politécnica de Madrid, Madrid.

SANTIAGO RODRÍGUEZ, E. de (2007): Madrid, 'ciudad única'. Pautas y lógicas espaciales recientes en la región madrileña. Urban 12, Escuela Tecnica Superior de Arquitectura, Universidad Politecnica de Madrid, Madrid, S. 8-33.

SANTIAGO RODRÍGUEZ, E. de (2008b): Madrid città unica: dinamismo economico ed esplosione urbana nella regione di Madrid. In: ACIERNO, A./MAZZA, A. (Hrsg.): Città in trasformazione - L'esplosione urbana di Madrid. ARACNE editrice S.r.l., Rom.

SANTIAGO RODRÍGUEZ, E. de. (2008a): Madrid, 'ciudad única'. Pautas y lógicas espaciales recientes en la región madrileña (II). Urban 13, Escuela Tecnica Superior de Arquitectura, Universidad Politecnica de Madrid, Madrid, S. 138-164.

SANTOS DIEZ, R. (2008): Marco jurídico de la planificación territorial en España. Skriptum Universidad Politécnica de Madrid, Madrid.

SANTOS PRECIADO, J.M. (2001): Los nuevos barrios en construcción, en el municipio madrileño. ¿Una solución de la vivienda de la capital. In: Espacio. Tiempo y Forma, Serie VI. Geografía, t. 14, S. 177-189.

SCHWARTZ, H. M./SEABROOKE, L. (2009): Varieties of Residential Capitalism and the Politics of Housing Market Crashes. In: SCHWARTZ, H.M. /SEABROOKE, L.(Hrsg.). Politics of Housing Booms and Busts. Palgrave Macmillan.

SÍMON ROJO, M. (2011): Transformaciones de los modelos urbano y territorial en la región centro (1990-2000) Boletín CF+S 47/48, Universidad Politécnica de Madrid. Online im Internet unter http://habitat.aq.upm.es/boletin/n47/ (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

SOLÍS TRAPERO, E. (2008): Cambio de escala y estructura del nuevo territorio urbano madrileño: la región urbana policéntrica. Online im Internet unter http://www.geogra.uah.es/web_11_cig/cdXICIG/docs/01-PDF_Comunicaciones_coloquio/pdf-1/com-P1-03.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

STRASSER, G. (2005): Stadterneuerung in Madrid. Forschungsarbeit im Auftrag des Amtes der Wiener Landesregierung, Magistratsabteilung 50, Wien.

TATJER, M. (2005): La vivienda obrera en España de los siglos XIX y XX: de la promoción privada a la promoción pública (1853-1975). In: Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, Vol. IX, Nr. 194. Online im Internet unter http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-23.htm (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

URBAN 14 (2009): Madrid Región, CD-ROM. Escuela Tecnica Superior de Arquitectura, Universidad Politecnica de Madrid, Madrid.

VALENZUELA RUBIO, M. (1990): La Comunidad de Madrid y la Construccion del Territorio Metropolitano. In: Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, Nr. 11, Asociación de Geógrafos Españoles, Madrid, S. 15-50.

VALENZUELA RUBIO, M. (2010): La planificación territorial de la region metropolitana de Madrid. Una asignatura pendiente. In: Cuadernos Geograficos, 47 (2010-2), S.95-129.

VARA MUÑOZ, J.L./VINUESA ANGULO, J. (2007): El problema de la vivienda en la prensa: entre contradicciones y falacias. In: Biblio 3W, Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, Vol. XII, Nr. 760, Universidad de Barcelona. Online im Internet unter http://www.ub.es/geocrit/b3w-760.htm (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

VINUESA ANGULO, J./RIVA ÁMEZ, J.M. DE LA/PALACIOS GARCÍA, A.J. (2009): Política de vivienda y urbanismo. In:Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 161-162, Ministerio de Vivienda, Madrid, S. 505-520.

WALLISER MARTÍNEZ, A./BRUQUETAS CALLEJO, M./ MORENO FUENTES, F.J. (2001): National and city contexts, urban development programmes and neighbourhood selection. The Spanish background. Working Paper For UGIS, Urban Development Programmes, Urban Governance, Social Inclusion & Sustainability. Online im Internet unter http://webhost.ua.ac.be/ugis/results/NR1/NR1_Spain.pdf (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

WEHRHAHN, R. (2000): Artikel Zur Peripherie postmoderner Metropolen: Periurbanisierung, Fragmentierung und Polarisierung, untersucht am Beispiel Madrid. Magazin Erdkunde Bd. 54, H. 3, Bonn, S. 221-237.

ZÁRATE MARTÍN, M.A. (2003): Madrid un modelo suprametropolitano de urbanización. In: Anales de Geografía de la Universidad Complutense 2003, Nr. 23, S. 283-304.

ZEITUNGSARTIKEL

BORJA, J. (2003): La revolución urbana. El País, 20. April. Online im Internet unter http://elpais.com/diario/2003/04/20/opinion/1050789610_850215.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

C.M.G. (2012): Piden retirar el nuevo borrador de la ley de viviendas rurales. Madridiario.es, 26. Juni. Online im Internet unter http://www.madridiario.es/2012/Junio/medioambiente/218894/piden-retirada-ley-vivienda-rurales-sostenibles-inconstitucional-borrador.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

CALLEJA, A. (2011): El tren a Navalcarnero vuelve a retrasarse y no estará listo al menos hasta 2013. Madridiario.es, 13. Septembre. Online im Internet unter http://www.madridiario.es/2011/Septiembre/municipio/navalcarnero/207298/tren-cercanias-navalcarnero-mostoles-ohl-villar-mir-2013.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

EFE (2010): El Gobierno suprime las ayudas a la compra de VPO para potenciar el alquiler. 20 Minutos, 27. Juli. Online im Internet unter http://www.20minutos.es/noticia/776046/l/vivienda/recorta/ayudas/ (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

EFE (2011): Imputan por malversación de fondos y prevaricación al alcalde de Arroyomolinos. 20 Minutos, 19. Oktober Online im Internet unter http://www.20minutos.es/noticia/1193275/0/imputacion/alcalde-arroyomolinos/malversacion-prevaricacion/ (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

EFE (2012): Uno de cada cinco extranjeros que llegan a Madrid procede de otra comunidad. El Economista, 22. Mai. Online im Internet unter http://ecodiario.eleconomista.es/sociedad/noticias/3985164/05/12/uno-de-cada-cinco-

extranjeros-que-llegan-a-madrid-procede-de-otra-comunidad.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

EP (2012): Los activos problemáticos del sector financiero alcanzan los 184.000 millones. El País, 27. April. Online im Internet unter http://economia.elpais.com/economia/2012/04/27/actualidad/1335536896_665826.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

GONZÁLEZ OLAYA, V. (1996): Arroyomolinos toma la torre. El País, 3. Juli. Online im Internet unter http://elpais.com/diario/1996/07/03/madrid/836393059_850215.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

DÍAZ GUIJARRO, R. (2007): Vivienda denuncia la concentración del suelo urbano en muy pocas manos. Cinco Días, 29. November. Online im Internet unter http://www.cincodias.com/articulo/economia/vivienda-denuncia-concentracion-suelo-urbano-pocas-manos/20071129cdscdieco_5/ (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

J.V. (2010): Vivienda suprime la ayuda directa a la compra pero mejora el acceso al crédito. Cinco Días, 22. Juli. Online im Internet unter http://www.cincodias.com/articulo/economia/vivienda-suprime-ayuda-directa-compra-mejora-acceso-credito/20100722cdscdieco_3/ (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

JIMÉNEZ, M. (2012): La banca suma ya 85.000 millones en pisos, solares y promociones, El País, 9. Mai .Online im Internet unter http://economia.elpais.com/economia/2012/05/08/actualidad/1336508326_996611.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

MARTÍNEZ, J.C. (2012): En España un 20% de las viviendas están vacías. El País, 8. Jänner. Online im Internet unter http://economia.elpais.com/economia/2012/01/05/actualidad/1325752378_850215.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

MDO/EP (2012): Más de 4 millones de viviendas vacías. Madridiario.es, 24. Mai. Online im Internet unter http://www.madridiario.es/2012/Mayo/economia/economia_noticias/217492/viviendas-vacias-espana-madrid-parque-inmobiliarioprint.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

MÉNDEZ, R. (2004): El suelo edificado aumenta un 50%. El País, 27. Dezembe.r Online im Internet unter http://elpais.com/diario/2004/12/27/sociedad/1104102003_850215.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

MERCADO, F. (2000): Pugna jurídica por la propiedad de los terrenos recalificados. El País, 29. Oktober. Online im Internet unter http://elpais.com/diario/2000/10/29/madrid/972818660_850215.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

NAREDO, J.M. (2003): Turbulencias inmobiliarias, La Vanguardia. 18. Juni

NOGUEIRA, C. (2002): El 'big bang' del ladrillo. El País. 31. Dezember. Online im Internet unter http://elpais.com/diario/2002/12/31/sociedad/1041289201_850215.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

o. V (1991): La Comunidad obtiene suelo en Rivas para 3.300 viviendas. El País, 23. Februar. Online im Internet unter http://elpais.com/diario/1991/02/23/madrid/667311865_850215.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

o.V. (2006): Especial Rivas Vaciamadrid. ABC. Online im Internet unter http://www.abc.es/informacion/especial-rivas/urbanistico.asp (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

o.V. (2007): No hay un Plan Regional de Estrategia Territorial, Diario crítico de México, 28. Juni. Online im Internet unter http://mexico.diariocritico.com/2007/Junio/madrid/27231/ccoo-fravm-plan-regional-de-estrategia-territorial.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

o.V. (2010a): Las entidades dispuestas a financiar primera vivienda se redujeron a la mitad en 2007. El Mundo, 18. Februar. Online im Internet unter http://www.elmundo.es/elmundo/2008/02/18/suvivienda/1203358488.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

o.V. (2010b): Madrid recibe el 65,2% de la inversión extranjera en España, El País, 30. März. Online im Internet unter http://economia.elpais.com/economia/2010/03/30/actualidad/1269934377_850215.html. (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

o.V. (2012a): Aguirre prepara una ley que permitirá construir viviendas en suelo rural. El Mundo., 26. April. Online im Internet unter http://www.elmundo.es/elmundo/2012/04/26/suvivienda/1335456106.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

o.V. (2012b): Un informe advierte de la crítica situación financiera de EMUVISA. Al Cabo de la Calle, 4. Juli. Online im Internet unter http://www.alcabodelacalle.com/article/informe-advierte-la-critica-situacion-financiera-emuvisa (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

OTERO, J. (2008): Los amos del suelo. Tiempo de Hoy, 2.Februar. Online im Internet unter http://www.tiempodehoy.com/espana/los-amos-del-suelo (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

PRADO GARRIDO, R. (2003): Viviendas en Arroyomolinos. El País, 12. Februar. Online im Internet unter http://elpais.com/diario/2003/02/12/madrid/1045052657_850215.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

SALIDO COBO, J. (2012): El Gobierno liquida la Sociedad Pública de Alquiler por cierre. El Mundo, 16. März. Online im Internet unter http://www.elmundo.es/elmundo/2012/03/15/suvivienda/1331840835.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

SÁNCHEZ, M. (1999): Rivas-Vaciamadrid: Buen presente, mejor futuro, El Mundo, 26.11.

SÉRVULO GONZÁLEZ, J. (2011): Aguirre reduce las cargas urbanísticas a los promotores. El País, 17. November. Online im Internet unter http://elpais.com/elpais/2011/11/17/actualidad/1321521440_850215.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

TELLO, J.M. (2012): EMUVISA, al borde de la insolvencia. El Diario de Arroyomolinos, 6. Juli. Online im Internet unter http://eldiariodearroyomolinos.es/?p=2290 (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

VELASCO, P. (2012): El tribunal de cuentas pide continuar con la investigación judicial en Arroyomolinos. Cadena SER, 6. April. Online im Internet unter http://www.cadenaser.com/espana/articulo/tribunal-cuentas-pide-continuar-investigacion-judicial-arroyomolinos/csrcsrpor/20120406csrcsrnac_15/Tes (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

ZAFRA, A. (1998): Rivas-Vaciamadrid pacta con aristócratas la recalificación de 432 hectáreas de suelo. El País, 26. Dezember Online im Internet unter http://elpais.com/diario/1998/12/26/madrid/914675068_850215.html (zuletzt abgefragt am 25.9.2012)

INTERNETABFRAGEN

AGENCIA ESTATAL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO, http://www.boe.es/

EUROSTAT, http://ec.europa.eu/eurostat

IESTADIS (Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid), http://www.madrid.org/iestadis/

INE (Instituto Nacional de Estadística), http://www.ine.es/

MINISTERIO DE FOMENTO, http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ESTADISTICAS_Y_PUBLICACIONES/INFORMACION_ESTADISTICA/

MINISTERIO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS, http://www.minhap.gob.es/es-ES/Estadistica%20e%20Informes/Paginas/estadisticaseinformes.aspx

INTERVIEWS

BARATECH RAMÍREZ, Pilar - Architektin am Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid

BENITEZ LÓPEZ, Paz - Architektin am Ayuntamiento de Arroyomolinos

CASTRO, Ignacio - Technischer Direktor der EMUVISA Arroyomolinos

LEAL MALDONADO, Jesús - Professor der Soziologie an der Universidad Complutense de Madrid

LEBOREIRO, Alberto – Subdirektor für Regionalplanung der Comunidad de Madrid

SANTIAGO RODRÍGUEZ, Eduardo de - Technischer Berater im Ministerio de Fomento

5.2 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Migrationen aus dem Ausland in die Region Madrid 12
Abbildung 2: Beschäftigungsverteilung in der Region Madrid nach Wirtschaftssektoren (1991, 2001, 2011) 12
Abbildung 3: Statistische Einheiten der Metropolregion, die Metropolregion 1964 und die Metropolregion des Atlas estadístico de las áreas urbanas de España. 15
Abbildung 4: Die Verkehrsinfrastruktur Anfang der 70er und heute 28
Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in der Region Madrid (1930-2011) 30
Abbildung 6: Anteil der Stadt Madrid an der Gesamtbevölkerung der Region 32
Abbildung 7: Bevölkerungsveränderung in der Region Madrid zwischen (1981 und 2001) 33
Abbildung 8: Indikator für das verfügbare Pro-Kopf-Bruttoeinkommen 2007 35
Abbildung 9: Flächennutzung in der Metropolregion Madrid (2006) 36
Abbildung 10: Relative Veränderung von Bauland, künftigen Bauland und Infrastruktur zwischen 1992 und 2003 40
Abbildung 11: Absolute Veränderung von Bauland, künftigen Bauland und Infrastruktur zwischen 1992 und 2003 40
Abbildung 12: Gemeinden mit einer relativen Veränderung von Bauland, künftigen Bauland und Infrastruktur von über 100% (1992-2003) 41
Abbildung 13: räumliche Verteilung der zwischen 1987 und 2000 entstandenen Wohngebiete 41
Abbildung 14: Die PAUs und andere Siedlungserweiterungsgebiet in der Stadt Madrid 44
Abbildung 15: Entwicklung der Beschäftigten im Bausektor in der Region Madrid (1986-2011) 49
Abbildung 16: Wert des Wohnungsbestandes der Region Madrid (in Millionen €) 56
Abbildung 17: Erteilte Baugenehmigungen für Wohnungen in der Region Madrid 61
Abbildung 18: Jährliche Änderungsrate der registrierten Wohnimmobilientransaktionen in der Region Madrid 63
Abbildung 19: Registrierte Immobilientransaktion in der Region Madrid 64
Abbildung 20: Entwicklung des Zementkonsums in Spanien (in 1000 t) 64
Abbildung 21: Entwicklung der Arbeitslosenrate (in %) 65
Abbildung 22: Anteil des Wohnungsbestandes in den Teilräumen der Region Madrid am gesamten Wohnungsbestand (1970-2001) 69
Abbildung 23: Anteil der Zweitwohnungen in der Region Madrid (2001) 71
Abbildung 24: Anteil der leer stehenden Wohnungen in der Region Madrid (2001) 72
Abbildung 25: 76
Abbildung 26: Anteil der Mietwohnungen an den als Hauptwohnsitz genutzten Wohnungen (2001) 80
Abbildung 27: Fertiggestellte Wohnungen nach Förderungsregime in der Region Madrid 80
Abbildung 28: Anteil geförderter Wohnungen an den fertiggestellten Wohnungen i.d. Region Madrid 81
Abbildung 29: Anzahl begonnener und fertiggestellter geförderter Wohnungen in der Region Madrid 81
Abbildung 30: Anzahl begonnener und fertiggestellter nicht geförderter Whg. in der Region Madrid 82
Abbildung 31: Entwicklung desdurchschnittlichen Preises nicht-geförderter Wohnungen in der Region Madrid (in €) 82
Abbildung 32: Jährliche Änderungsrate der Preise für nicht geförderte Wohnungen in der Region Madrid 83

Abbildung 33: Veränderung des durchschnittlichen Preises nicht-geförderter Wohnungen zwischen 2008 und 2011 (in%) 84
Abbildung 34: Vergleich des durchschnittlichen Preises geförderter und nicht-geförderter Wohnungen in der Region Madrid (in €) 84
Abbildung 35: Bruttoaufwand für den Kauf einer Wohnung, 2.Quartal 2008 (in%) 86
Abbildung 36: Bruttoaufwand für den Kauf einer Wohnung, 2.Quartal 2011 (in%) 86
Abbildung 37 : Bevölkerungsentwicklung in Rivas Vaciamadrid (1985-2011) 102
Abbildung 38: Siedlungsentwicklung zwischen 1980 und 2005 104
Abbildung 39: Flächennutzung nach den Planes Generales von 1993 und 2004 107
Abbildung 40: Flächennutzung von Rivas Vaciamadrid nach dem Plan General von 2004 108
Abbildung 41: Freiflächen nach Nutzungskategorie (2006) 108
Abbildung 42: Räumliche Verteilung der geförderten Wohnungen 112
Abbildung 43: Zusammensetzung des Gemeindebudgets 1999, 2003, 2007, 2011 114
Abbildung 44: Bevölkerungsentwicklung in Arroyomolinos (1985-2011) 118
Abbildung 45: Siedlungsentwicklung zwischen 1980 und 2005 119
Abbildung 46: Leer stehende Flächen nach Nutzungsart 2006 122
Abbildung 47: Siedlungserweiterungsgebiete in Arroyomolinos nach den Normas Subsidiarias 2001 122
Abbildung 48: Anzahl der zu errichteten Wohnungen in Arroyomolinos (nach Baugenehmigungen) 124
Abbildung 49: Entwicklung des Gemeindebudgets von Arroyomolinos 126
Abbildung 50: Zusammensetzung der Einnahmen des Gemeindebudgets 1999, 2003, 2007, 2011 126

5.3 TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Verteilung der Bevölkerung, Arbeitsstätten und Arbeitsplätze in der Region Madrid, 2009 (in %) 13
Tabelle 2: Überblick über die Instrumente der Raumplanung 16
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung in den Teilräumen Region Madrid (1986-2010) 33
Tabelle 4: Absolute und relative Veränderung der Bevölkerung in den Teilräumen der Region Madrid (1986-2010) 33
Tabelle 5: Veränderung des Anteils des Baulandes, künftigen Baulandes und Infrastruktur am Gesamtgebiet zwischen 1992 und 2003 38
Tabelle 6: Zyklen der Wohnimmobilienwirtschaft in Madrid 51
Tabelle 7: Einnahmequellen der Gemeinden in Spanien 1994-2005 (%) 58
Tabelle 8: Struktur der Einnahmen der Gemeinden der Region Madrid 2003, 2007, 2011 59
Tabelle 9: Struktur der Ausgaben der Gemeinden der Region Madrid 2003, 2007, 2011 60
Tabelle 10: Hypothekenschuld in % des verfügbaren Haushalteinkommens 66
Tabelle 11: Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Region Madrid 1960-2010 66
Tabelle 12: Entwicklung des Wohnungsbestandes, der Haushalte und der Bevölkerung in der Region Madrid (1970-2009) 67
Tabelle 13: Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Teilräumen der Region Madrid (1970-2001) 69
Tabelle 14: Eigentum der Hauptwohnsitze und anderen Wohnungen (in %) 70
Tabelle 15: Geplante Wohnungen in den Gemeinden der Region Madrid (2001) 74
Tabelle 16: Die Entwicklung der Eigentumsverhältnisse der Wohnung in der Region Madrid 79

Tabelle 17: Aufwand für Wohnungspolitik in der Autonomen Region Madrid 91
Tabelle 18: Vorgesehene Maßnahmen des *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación* 2009-2012 in der Region Madrid 93
Tabelle 19: Kategorien der geförderten Wohnungen in der Region Madrid 95
Tabelle 20:Indikator über das durchschnittliche Bruttoeinkommen nach Teilräumen (in €) 101
Tabelle 21: Absolutes und relatives Wachstum der Bevölkerung nach Teilräumen (1981-2011)..... 103
Tabelle 22: Veränderung der Flächen für Bauland, künftiges Bauland und Infrastruktur zwischen 1992 und 2003 (in ha) 104
Tabelle 23: Flächennutzung des Plan General 2004 (in ha)..... 107
Tabelle 24: Anzahl der Wohnungen nach Wohnungstypologie (2004)..... 110
Tabelle 25:Anzahl der Wohnungen nach Förderart (2004)..... 111
Tabelle 26: Geförderte Wohnungen der EMV Rivas..... 113
Tabelle 27: Zusammensetzung der Einnahmen des Gemeindebudgets 1999, 2003, 2007, 2011 115
Tabelle 28: Zusammensetzung der Ausgaben des Gemeindebudgets 1999, 2003, 2007, 2011..... 115
Tabelle 29: Indikator über das durchschnittliche Bruttoeinkommen nach Teilräumen (in €) 117
Tabelle 30: Absolutes und relatives Wachstum der Bevölkerung nach Teilräumen (1981-2011)..... 118
Tabelle 31: Veränderung der Flächen für Bauland, künftiges Bauland und Infrastruktur zwischen 1992 und 2003 (in ha) 120
Tabelle 32: Flächennutzung der Normas Subsidiarias 2001(in ha)..... 121
Tabelle 33: Geplante geförderte Wohnungen in Arroyomolinos..... 124
Tabelle 34: Zusammensetzung der Ausgaben des Gemeindebudgets 1999, 2003, 2007, 2011..... 127

6 ANHANG

Luftbild von Rivas-Vaciamadrid (2011)

Quelle: Comunidad de Madrid

Luftbild von Arroyomolinos (2011)

Quelle: Comunidad de Madrid