



VON LUTZ MINKNER

WOHNUNGSKRISE AUF MALLORCA PROHENS MUSS VOX INS BOOT HOLEN



Mallorca hat in den letzten Wochen mehrere große Demonstrationen gegen die Wohnungsnot erlebt. Die Demonstranten forderten ihr durch die spanische Verfassung garantiertes Recht auf menschenwürdigen Wohnraum ein. Sie monierten steigende Miet- und Kaufpreise für Wohnraum und kritisierten den Massen- und Luxustourismus, der nach ihrer Ansicht die Preise in die Höhe treibe, Eigentümer veranlasse, Wohnraum an Feriengäste zu vermieten und den normalen Mietmarkt immer mehr einengen sowie es Einheimischen unmöglich mache, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Schuldige sind schnell gefunden: die großen Wohnungsgesellschaften, Bauträger, Makler und die aktuelle Regierung. Und es blieb nicht nur bei Demonstrationen. Es kam auch zu Sachbeschädigungen. Die Schaufensterscheiben mehrerer Maklerbüros wurden z.B. mit dem Wort „culpable“ (schuldig) und mit Farbe beschmiert. Den Kenner der politischen Szene verärgerte, dass diese Demonstrationen aus dem Lager der vor zwei Jahren abgewählten Linksinregierung angefeuert wurden, die die jetzige Krise am

Wohnungsmarkt mitverursacht hat, weil sie in ihrer achtjährigen Regierungszeit den sozialen Wohnungsbau sträflich vernachlässigt hatte. Und nochmals: Das Verfassungsgebot, für jeden Bürger Spaniens menschenwürdigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen, wendet sich nicht an Banken, Bauträger, Wohnbau-Gesellschaften und Makler, sondern ist vorrangiger Auftrag für die jeweilige Regierung. Doch genug der Suche nach den Schuldigen der Misere. Lösungen müssen her.

Jeder, der ein bisschen in die Probleme eintaucht, erkennt schnell, dass es nicht nur den einen Königsweg gibt, das Wohnraum-Problem zu lösen. Ein ganzes Bündel von Lösungswegen muss her. Und es braucht neben klugen Ideen auch Geld und leider auch viel Zeit, denn von der Planung bis zur Realisierung von großen Wohnbauprojekten vergehen einige Jahre. Bisher scheint nicht einmal eine valide und seriöse Analyse vorzuliegen, wie viele bezahlbare Wohnungen derzeit benötigt werden. Die Regierung geht von 15.000 fehlenden Wohnungen aus, die Opposition und Demonstranten von mindestens 30.000. Und das ist nur der aktuelle Bedarf. Eine mallorquinische Denkfabrik hat den Bedarf bis zum Jahre 2040 auf 230.000 Wohnungen berechnet, d.h. bis 2024 müssten pro Jahr (!) 15.333 bezahlbare Wohnungen gebaut werden, um die Nachfrage zu befriedigen.

Die Regierung unter der Ministerpräsidentin Marga Prohens ist dabei, dieses Maßnahmenbündel zu schnüren, wobei dieser Plan zwischen schnell greifenden Lösungen und

solchen, die über einen längeren Zeitraum realisiert werden können. Schnell greifende Schritte wurden bereits in Dekrete oder Gesetze gefasst. Dazu gehören Änderungen der Bauvorschriften, Beschleunigung der Bürokratie bei der Erteilung der Baugenehmigungen, Möglichkeiten der Umwandlung von Gewerberaum in Wohnraum, Verdichtung der Städte durch Aufstockungen und Erweiterungen, Kampf gegen illegale Ferienvermietungen, die dem normalen Miet- und Kaufmarkt Wohnungen entziehen, Mietgarantien für Eigentümer, die ihre Wohnungen dem Mietmarkt entziehen aus Angst vor Mietnomaden und Mietern aus prekären Verhältnissen, Steuererleichterungen für Vermieter, etc. Zu den Maßnahmen, die erst mittel- und langfristig greifen, gehören insbesondere Planung und Neubau von Wohnungen im sozialen oder begünstigten Wohnungsbau. Und es bedarf auf jeden Fall der Zurverfügungstellung von Bauland und der Umwidmung von Bauerwartungsland oder ländlichem Boden. Wir erinnern uns in diesem Zusammenhang, dass die linke Ministerpräsidentin Armengol als eine ihrer letzten Amtshandlungen mit einem Dekret Bauerwartungsland für 50.000 Wohnungen deklassierte.

Anders Marga Prohens: Mittels eines Dekrets stellte Sie für Palma Bauland für Bau von 20.000 Wohnungen in einer Art Erbbau-pachtrecht dem Markt zur Verfügung. Die Hälfte dieser Wohnungen muß preisgünstig (gedeckelte Preise) oder offiziell geschützter Wohnungen sein (sozialer Wohnungsbau). Bewerber für diese Wohnungen müssen min-

destens seit fünf Jahren auf Mallorca ihren ersten Wohnsitz haben. Aber nicht nur in Palma soll mehr Bauland zur Verfügung gestellt werden. Gemeinden mit über 20.000 Einwohnern sollen ländlichen Boden in Bauland umwidmen dürfen, wenn die Gemeinderäte dies beschließen. In Betracht kommen vorrangig die Gemeinden Palma, Calvia, Marratxi, Llucmajor, Alcúdia, Inca und Manacor. Das Gesetz kann ein Meilenstein zur Lösung des Wohnungsproblems auf Mallorca sein. Es kam allerdings mit einem bitteren Beigeschmack zustande. Prohens regiert bekanntlich mit einer Minderheitsregierung. Die Linke und linke Mitte sperrte sich, dem Gesetz zuzustimmen. Also musste Prohens die ultrarechte VOX mit ins Boot nehmen, die dem Gesetz zustimmte und damit den Weg für zukunftsorientiertes, politisches Handeln frei machte. Der Demokratie haben die Linken mit ihrer Verweigerungshaltung sicherlich geschadet.

Lutz Minkner ist Managing Partner des Immobilienunternehmens Minkner & Bonitz. Er blickt auf eine 45 jährige berufliche Tätigkeit als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor und Unternehmer zurück. www.minkner.com



Zu hohe Hypothekenzinsen? Unzufrieden mit Ihrer Bank?

Dann könnte eine Umfinanzierung auf Mallorca die perfekte Lösung für Sie sein! Bei Hypotheken ab 500.000 Euro erhalten Sie bei uns marktführende Konditionen und umfassende Unterstützung beim Wechsel zu Ihrer neuen Bank. Dank gesetzlicher Regulierung gestaltet sich dieser Wechsel größtenteils ohne zusätzliche Kosten für Vorfälligkeit etc.



Wechseln lohnt sich!

Daniel Pires von SmartServicios® ist seit 2006 deutscher Finanzierungsexperte für Deutsche auf Mallorca. Am Besten zu erreichen per finance@smart-servicios.com oder via WhatsApp +34 629 94 08 28

SMART SERVICIOS® | Palma de Mallorca | www.smart-servicios.com




SMARTSERVICIOS®
be smart - choose us