



VON LUTZ MINKNER

DAS NEUE WOHNUNGSGESETZ SCHAFFT KEINE ZUSÄTZLICHEN MIETWOHNUNGEN, SONDERN BESEITIGT VORHANDENE

Ich habe in der Vergangenheit – auch an dieser Stelle – den derzeitigen Linksregierungen von Zentralspanien und der Balearen die Leviten gelesen. Die derzeit Regierenden bestätigen nämlich immer wieder die Garantie der spanischen Verfassung, dass jeder Mensch einen Anspruch auf menschenwürdiges Wohnen hat, vergessen aber, dass Garantgeber der spanische Staat und nicht private Wohnungseigentümer, Bauträger und Banken sind. Insbesondere der soziale Wohnungsbau und die Regelung von Fördermaßnahmen ist vorrangige Aufgabe des Staates. Diese Aufgabe haben die Regierungen in den letzten Jahren sträflich vernachlässigt mit der Folge, dass z.B. auf den Balearen mindestens 20.000 bezahlbare Wohnungen fehlen.

Am 22. Mai 2023 ist nun ein neues Wohnungsgesetz im BOE (Amts-

blatt) veröffentlicht worden und damit in Kraft getreten. Es ist das Ergebnis eines mehrjährigen Drucks, den der ultralinke Flügel und die kommunistisch-populistische Partei Podemos auf die Sánchez-PSOE ausgeübt haben. Es begünstigt einseitig Mieter und belastet in unverhältnismäßiger Weise Eigentümer, wie ich im Folgenden zeigen werde:

Zu den wichtigsten Regelungen des neuen Gesetzes gehört die „Mietpreisbremse“. Danach können die Autonomen Regionen, also auch die Balearen, den Mietpreis in „überbeanspruchten Regionen“, die genauer definiert werden, begrenzen. Ministerpräsidentin Armentgol hat bereits angekündigt, dass nach ihrer Meinung mindestens 95% der Balearen überbelastete Regionen sind, so dass die Mietpreisbremse fast flächendeckend auf den Balearen greifen wird.

Das bedeutet die Mietpreisbremse: Zukünftig soll sich die Möglichkeit der Mieterhöhung nicht mehr an dem Lebenshaltungskostenindex orientieren, sondern an einem „Referenzindex“. Dieser gewährt derzeit eine jährliche Aktualisierung der Mieten von 2%. Für 2024 ist ein maximaler Erhöhungsbetrag von 3% vorgesehen. Ab 2025 soll dann ein neuer Index für die möglichen Mieterhöhungen festgesetzt werden.

Weiter sieht das Gesetz eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeiten seitens des Vermieters vor. Egal, was die Parteien im Mietvertrag schriftlich vereinbart haben, kann vom Mieter eine außerordentliche Verlängerung von einem Jahr aufgrund nachgewiesener sozialer oder wirtschaftlicher Gefährdungssituation verlangt werden.

Darüber hinaus sind zukünftig alle Kosten der Immobilienverwaltung – dazu gehören auch Maklergebühren – ausschließlich vom Vermieter zu tragen. Bei Zwangsvollstreckungen und Räumungen werden Personen in besonderer Gefährdungssituation – das gilt auch für

Hausbesetzer! – bis zu einer Dauer von zwei Jahren geschützt.

Das sind nur einige der Kernpunkte des neuen Gesetzes. Die Oppositionsparteien haben schon angekündigt, das Gesetz vom spanischen Verfassungsgerichtshof überprüfen zu lassen, da es unverhältnismäßig in das ebenfalls durch die Verfassung garantierte Eigentumsrecht eingreift. Was wird die Folge des Gesetzes sein? Zunächst ist klar, dass durch dieses Gesetz keine zusätzliche Wohnung auf den Markt kommt. Das Gegenteil wird der Fall sein. Wenn die Miete in der vorbeschriebenen Weise gedeckelt wird und der zulässige Erhöhungsbetrag deutlich unter Inflationsmarke liegt, wenn die Kosten der Immobilienverwaltung und des Maklers allein vom Vermieter zu tragen sind, wenn sogar illegale Hausbesetzer erst nach einem langen Verfahren entfernt werden können, hat kein Eigentümer mehr ein Interesse, seine Wohnung in die Vermietung zu geben. Auch Investoren werden in einen solchen Markt nicht mehr investieren und auf eigenes Risiko

neuen Mietwohnraum schaffen. Unser Unternehmen hat schon während des Gesetzgebungsverfahrens zahlreiche Fälle gehabt, in denen Eigentümer jetzt ihre Wohnungen nicht mehr zur Miete anbieten, sondern sie verkaufen werden. Dadurch wird das Angebot an Mietwohnungen noch geringer.

In diesem Jahr sind Wahlen für die Regionalregierungen und die Zentralregierung. Man sollte nur den Parteien seine Stimme geben, die ein profundes Konzept für einen sozialen oder öffentlich geförderten Wohnungsbau von gewaltiger Dimension vorlegen und auch die Eigentumsgarantie der spanischen Verfassung achten.

**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**

FINANZIERUNG | NIE-NUMMER | STEUERN | ERBSCHAFTEN

ENJOY YOUR SMART CHOICE

Genießen Sie Mallorca von Anfang an. Wir kümmern uns um Finanzierungen für Immobilien / Yachten, Steuer-Angelegenheiten, Erbschaften und NIE-Nummer. SMART SERVICIOS® steht als eingetragene europäische Servicemarke für Schnelligkeit, Zuverlässigkeit und Sicherheit in all unseren Dienstleistungen.

Ihr Daniel Pires, CEO SMART SERVICIOS®




SMARTSERVICIOS®
be smart - choose us

info@smart-servicios.com | smart-servicios.com

0034 971 571 044

