

MEINUNGSBEITRÄGE

Die Regierung tat und tut (fast) nichts



LUTZ MINKNER

Seit einigen Jahren gibt es immer wieder Vorstöße politischer Gruppierungen – meist von Linksaußen – in den Immobilienmarkt der Insel einzugreifen. Die Forderungen reichen von einer Deckelung der Mieten bis zu einem Verbot von Immobilienkäufen durch Ausländer. Jedem halbwegs Informierten ist jedoch klar, dass ein solches Verbot mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes, die eine Ungleichbehandlung von Menschen aufgrund ihres Herkunftslandes verbietet, nicht zu vereinbaren ist.

Zunächst stellt sich die Frage, ob und wo mallorquinische und ausländische Kaufinteressenten überhaupt im Wettbewerb stehen. Das Hauptinteresse der ausländischen Käufer gilt einer Wohnung oder einem Haus in den Ferienurbanisationen an der Küste. Diese Immobilien werden in Lage, Struktur und Ausstattung für einen Erwerberrkreis aus dem Ausland geplant und realisiert. Hier stehen Mallorquiner und Ausländer nicht in einem „Bieterwettbewerb“.

Dieser Markt ist aber eine wesentliche Säule für die Wirtschaft Mallorcas. Ausländer kaufen auf den Balearen per anno Immobilien für etwa 2 Milliarden Euro. Davon lebt nicht nur die Bauindustrie, die 10 Prozent der Wirtschaft der Balearen ausmacht und Zehntausende von Arbeitnehmern beschäftigt. An den Verkäufen partizipiert auch der Staat mit 10 bis 15 Prozent der Erwerbsnebenkosten, also 200 bis 300 Millionen Euro jährlich. Und letztlich: Die Käufer von Mallorca-Immobilien schaffen auch nach dem Kauf Arbeitsplätze und enorme Umsätze in Handel, Dienstleistung und Handwerk. Mit einem allgemeinen Verbot von Immobilienverkäufen an Ausländer würden sich die

Mallorquiner einen lebensnotwendigen Ast abschneiden, auf dem sie selbst sitzen.

Anders ist die Situation in Palma und in einigen speziellen Dörfern, die Ausländer als Objekt ihrer Kaufbegierde ausgemacht haben. Besonders augenfällig ist das in Palma. Es begann mit dem heutigen Trendviertel Santa Catalina und griff dann über auf andere Viertel. Hier findet unstrittig eine Gentrifizierung statt: Durch die starke Nachfrage von ausländischen Investoren steigen die Kauf- und Mietpreise. Oft finden nach dem Kauf Luxussanierungen statt, die starke Mieterhöhungen zur Folge haben. Einheimische und langjährige Anwohner können weder Mieten noch Kaufpreise im Wettbewerb mit ausländischen Investoren zahlen.

Die spanische Verfassung gibt allen Menschen ein Recht auf eine menschenwürdige (und bezahlbare) Wohnung. Dies zu gewährleisten, ist allerdings nicht Aufgabe von Bauträgern, privaten Bauherren oder Banken. Das Verfassungspostulat richtet sich an die Regierung: Wenn der Markt nicht ausreichend bezahlbaren Wohnraum schafft, muss dies die Regierung tun. Der Forderungskatalog ist lang und bekannt: Ausweisung von mehr Bauland, Verdichtung der Städte, Programme für sozialen und öffentlich geförderten Wohnungsbau, Herabsetzung der Erwerbsnebenkosten – insbesondere der Grunderwerbsteuern, bei denen Spanien Europameister ist, Förderung der Eigentumbildung für junge Familien... Die Regierung tat und tut (fast) nichts. Fast – beim Erwerb einer Wohnung von unter 200.000 Euro wird für den Erwerber unter bestimmten Voraussetzungen die Grunderwerbsteuer um 1 Prozent gemindert. Sie haben richtig gelesen: 1 Prozent.

Lutz Minkner ist der Gründer des Immobilienunternehmens Minkner & Partner

So viel kann gar nicht gebaut werden



CIRO KRAUTHAUSEN

Kaum ein deutscher Besucher der vergangenen Monate, mit dem ich gesprochen habe, beschäftigt sich nicht mit dem Gedanken, wie es wäre, eine Immobilie auf Mallorca zu erwerben. Einige schreiten dann auch gleich zur Tat. Davon profitieren, wie bereits dargelegt, Bau- und Immobilienwirtschaft, aber auch der öffentliche Haushalt, und somit wir alle. Vielerorts tragen die privaten ausländischen Investitionen zudem zur Sanierung von Dörfern und Städten bei. Es darf bezweifelt werden, ob etwa Santa Catalina in Palma ohne zahlungskräftige Schweden so gut erhalten wäre, wie es heute ist.

Und dennoch ist diese Entwicklung problematisch, ja, mittel- und langfristig gefährlich für das Zusammenleben auf der Insel. Denn gekauft wird längst nicht mehr nur in den gehobenen Küstensiedlungen, in den herausgeputzten Dörfern, auf der grünen Wiese oder an den Hängen der Tramuntana. Gekauft wird inselweit, in jeder Lage, bis hin zu den sozialen Brennpunkten. Aus Sicht der ausländischen Käufer stimmt der Preis: Deutsche, Schweizer, Österreicher, Briten und Skandinavier kommen aus noch teureren Immobilienmärkten. Sie verfügen meist über ein weitaus höheres Einkommen als die Einheimischen. Und sie haben es eilig zu investieren, Stichwort: Negativzinsen. Hinzu kommt jetzt auch noch die Inflation. Das Geld muss weg. Dass die Immobilie dann auch noch auf Mallorca liegt, verbindet das Finanzielle mit dem Nützlichen.

Das Problem daran ist: Diese Immobilien werden nicht gekauft, um darin dauerhaft zu wohnen. Die Zahl der deutschen Hauskäufe mag in die Höhe geschossen sein, die der auf den Balearen gemeldeten

Deutschen ist es nicht. Der Wohnraum wird zur Ferienunterkunft oder auch zum Spekulationsobjekt. Und durch Leerstand oder Preissteigerung denjenigen entzogen, die ihn ständig brauchen. Es ist ein recht einfacher Zusammenhang, der dazu führt, dass mittlerweile selbst die Mittelschicht auf der Insel kaum noch bezahlbare Wohnungen findet. Und der doch, wenn man ihn denn anspricht, bei den potenziellen Käufern immer wieder zu Erstaunen führt. Darüber haben sie sich noch keine Gedanken gemacht. Wer sich sehr wohl darüber Gedanken macht, sind die Einheimischen. Die Stimmung auf der Insel wird wieder deutschenfeindlicher, es lohnt, da mal einen Blick in die sozialen Netzwerke zu werfen.

Könnte hier eine Regulierung greifen? Wie müsste sie aussehen? Wäre es möglich, unterschiedlichen Marktsegmenten – hier Luxusimmobilien, dort normaler Wohnraum – Rechnung zu tragen? Das Thema ist hochkomplex, die juristischen Hürden sind hoch, aber es sind legitime Fragen. Fest steht: Eine etwaige Regulierung dürfte keinen EU-Bürger diskriminieren, entscheidend müsste sein, ob man seinen Lebensmittelpunkt nun auf die Insel verlegt hat oder eben nicht.

Der Gegenvorschlag der Immobilienwirtschaft – den Bau von neuem Wohnraum zu erleichtern – greift hingegen zu kurz. Die Wohnungsbaupolitik mag stark verbesserungswürdig sein, aber es kann gar nicht genug gebaut werden, solange der ungleiche Wettbewerb mit den Ausländern bestehen bleibt. Zumal damit noch mehr Land- und Ressourcenverbrauch einherginge. Und waren wir uns nicht alle einig, dass im Angesicht der Klimakatastrophe weniger mehr ist?

Ciro Krauthausen ist der Chefredakteur der Mallorca Zeitung.




MALLORCA HOTEL HONUCAI

GENUSS FÜR 2

ÜBERNACHTUNG + ABENDESSEN IM SALICORNIA + FRÜHSTÜCKSBÜFFET

JETZT RESERVIEREN!

-10% FÜR RESIDENTEN*

RESIDENTEN SIND BILANZIERT VEREINBART. DIESE ANGEBOTE GELTEN NUR FÜR GASTEN, DIE EIN WOHNGEMEINSCHAFTS-MITGLIED SIND. DIESE ANGEBOTE SIND NUR FÜR GASTEN, DIE EIN WOHNGEMEINSCHAFTS-MITGLIED SIND. DIESE ANGEBOTE SIND NUR FÜR GASTEN, DIE EIN WOHNGEMEINSCHAFTS-MITGLIED SIND.

© 2021 W/ DE SANT JORDI HOTELHONUCAI.COM