



VON LUTZ MINKNER

LINKSPOPULISTEN WOLLEN DEN MIETMARKT DRASTISCH REGULIEREN

Lange nicht mehr wurde in Spaniens Parlament so heftig gestritten wie Anfang Oktober 2021, als Spaniens Ministerpräsident Sánchez den Entwurf eines neuen Wohnungsgesetzes vorstellte, den sein Koalitionspartner, die kommunistische Unidas Podemos unter der Führung von Arbeitsministerin Yolanda Díaz durchgedrückt hatte. Podemos hatte damit argumentiert, dass sich das neue Gesetz in erster Linie gegen „Geierfonds“ richte, die den spanischen Mietwohnungsmarkt beherrschten. Eine aktuelle Erhebung des spanischen Statistikinstituts INE belegt allerdings, dass große Fonds weniger als 4 % des Wohn-Immobilienmarktes besitzen. Etwa 85 % aller Mietwohnungen befinden sich im Besitz von Einzelpersonen, die mit den Mieteinnahmen das Einkommen aufbessern, Hypotheken bezahlen und die Mietimmobilie instand halten. Das neue Gesetz sieht eine Regulierung des Mietmarktes vor. Großeigentümer, die mehr als 10 Wohnungen besitzen, müssen die Mieten in "besonders betroffenen" Gebieten einem Preisspiegel anpassen. Sowohl der Ausweis als besonders betroffenes Gebiet (das sind

solche Gebiete, in denen in den letzten 5 Jahren der durchschnittliche Mietpreis um mehr als fünf Punkte über dem Wert des VPI gestiegen ist) als auch die Erstellung des Preisspiegels obliegen den Autonomen Regionen. Kleineigentümer, also Privatpersonen mit weniger als 10 Wohnungen sollen durch Steueranreize dazu veranlasst werden, die Mieten zu senken. Bei Neubauprojekten ist vorgesehen, dass der Eigentümer 30 % des neu geschaffenen Wohnraums für Sozialwohnungen reserviert. Bei leer stehendem Wohnraum soll die jährliche Grundsteuer (IBI) als Strafzins um 150 % erhöht werden.

Noch ist nicht geklärt, ob unter leer stehende Wohnungen auch Zweit-Wohnungen subsumiert werden. Und schließlich: Junge Menschen zwischen 18 und 35 Jahren mit einem Jahreseinkommen unter 23.725 Euro können für die Dauer von 2 Jahren einen Mietzuschuss von 250 € pro Monat erhalten. Dafür werden ab 2022 im spanischen Haushalt 200 Millionen Euro bereitgestellt.

Oppositionsparteien und Unternehmerverbände haben gegen diesen Entwurf lautstark protestiert und den Gang zum Verfassungsgericht angekündigt, denn das Gesetz stelle einen unzulässigen Eingriff in das verfassungsrechtlich gewährleistete Eigentumsrecht dar. Es diene dazu, die Versäumnisse der Politik beim sozialen und öffentlich geförderten Wohnungsbau zu kaschieren. Es sei auch nicht geeignet, um mehr Wohnraum zu schaffen. Investoren würden durch dieses Gesetz abgeschreckt werden, in Spanien im Wohnungsbau zu investieren, was zu einer deutlichen Kostensteigerung des bestehenden Angebots führen werde. Auch verhindere eine Mietpreisbremse notwendige Investitionen in den Bestand, so dass in der Folge auch die Qualität des Mietangebotes leide. Der Verband der Immobilieneigentümer (ASIPA) bezeichnete „die Eingriffe in die Rechte von Großeigentümern als diskriminierend und unfair im Verhältnis zu Kleineigentümern, da sehr viele Großeigentümer kollektive Ersparnisse kleiner Sparer bündelten, die sonst keinen Zugang zum Immobilienmarkt haben“.

Die von Konservativen regierten Regionen – darunter Madrid – haben bereits erklärt, das Gesetz nicht anzuwenden. Die Balearen-Regierung dagegen ja.

Lutz Minkner blickt auf 45 Jahre Tätigkeit als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor und Unternehmer zurück. Seit 1984 ist er Vorstand des Immobilienunternehmens Minkner & Partner, www.minkner.com

Installation von Solaranlagen bei Neubauten bald Pflicht

Die balearischen Landesregierung hat eine neue Gesetzesvorgabe verabschiedet, welche die Installation von Photovoltaik-Anlagen zur Herstellung von Strom und Heißwasser bei Neubauten zur Pflicht macht. Demnach müssen auf Wohngebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 5.000 Quadratmetern sowie Gewerbe-Immobilien mit einer Grundfläche von über 1.000 Quadratmetern Solarkollektoren installiert werden.

Das Gesetz gilt sowohl für öffentliche als auch private Neubauten. Allerdings mit Einschränkungen beziehungsweise Ausnahmen. So ist die Installation von PV-Anlagen in manchen Fällen aus technischen Gründen kaum möglich, räumte ein Regierungssprecher bei der Vorstellung der Gesetzes-Novelle ein. Außerdem wird es keine Frist für die Installation von Photovoltaikanlagen geben.

Anders sieht es bei der Überdachung von Parkplätzen aus. Wie Vizepräsident Juan Pedro Yllanes Mitte September ankündigte, müssen private Parkplätze mit mehr als 1.500 Quadratmetern Fläche sowie öffentliche Parkplätze mit mehr als 1.000 Quadratmeter Fläche bis spätestens 2025 mit Solarzellen-Dächern ausgestattet werden.

Redaktion

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

