



VON LUTZ MINKNER

SOZIALER WOHNUNGSBAU: LINKS GEGEN LINKS

Mallorca hat ein Problem, ein großes Problem: Immer mehr Menschen finden keinen bezahlbaren Wohnraum. Sozialer Wohnungsbau wurde auf Mallorca seit der Franco-Zeit nicht mehr ernsthaft betrieben. In den 50er Jahren des vergangenen Jahrhunderts hatte der spanische Diktator am nördlichen Stadtrand 568 Wohnungen in 20 Blocks bauen lassen, die Siedlung heißt „Corea“. Auf der Warteliste der Balearen-Regierung stehen heute 3.000 Bewerber für Sozialwohnungen; eine Riesenzahl, wenn man berücksichtigt, dass es sich bei nur 0,6 Prozent aller Wohnungen um subventionierten Wohnraum handelt. Die Ursachenforschung ist ungenügend, die Lösungssuche ist weder fantasie reich, noch wird sie zielstrebig betrieben. In dieser Situation zeigen Lösungsansätze wie das Verbot der Ferienvermietung und Mietpreisdeckelung mehr Hilflosigkeit als politische Strategie.

Hoffnung keimte auf, als Palmas linkspolitische Stadtverwaltung den Plan vorstellte, das ehemalige Kasernengelände Son Busquets mit 111.000 qm zum Bau von 831 Sozialwohnungen zu nutzen. Die Wohnungen sollten 2.500 Menschen zu günstigen Mieten verhelfen. Leider wurde die Stadtverwaltung von den ebenfalls linkspolitischen Genossen der Zentralregierung in Madrid ausgebremst. Das Verteidigungsministerium entschied, das Gelände öffentlich zu versteigern, wodurch man sich einen Mindestlös von 48 Millionen Euro erhofft.

Jetzt nimmt die Landesregierung einen neuen Anlauf: Neubauwohnungen mit ca. 60 qm Wohnfläche sollen für etwa 150.000 Euro gebaut und dann günstig verkauft oder für Quadratmetermieten von sieben bis acht Euro angeboten werden. Während die Bauträger mit knappester Gewinnmarge kalkulieren sollen, will die Regierung Genehmigungsverfahren beschleunigen, Flächennutzungspläne zur Gewinnung zusätzlichen Baulandes ändern und die Aufstockung vorhandener Gebäude bewilligen. Immerhin ein Ansatz!

Vielleicht sollte die Balearenregierung sich dennoch einmal in anderen Ländern umschauen, welche Lösungsansätze dort zur Schaffung von günstigem Wohnraum oder Förderung von Eigentum für junge Familien gefunden wurden, wie z. Bsp.: Senkung oder Erlass der Grunderwerbsteuer oder Mehrwertsteuer beim Immobilienkauf, Senkung der jährlichen Grundsteuer, und, und, und. Ein Blick über den Teller rand ist bisweilen hilfreich.

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



Ein knisterndes Kaminfeuer zu Weihnachten ist der Traum vieler Hausbesitzer. Die Wärmeeffizienz dieses Systems hält sich jedoch in Grenzen. Foto: Pixabay

HEIZUNGSINSTALLATION LEICHT GEMACHT

Ob Zentralheizung, Kaminöfen oder Elektroheizung: Den Ein- oder Umbau des jeweiligen Systems sollte man stets Profis überlassen. Je nach Typ bestehen zudem unterschiedliche Sicherheitsauflagen, die es zu beachten gilt.

Die Herbst- und Winterzeit auf Mallorca: Eine verkehrte Welt. Im Sommer wird alles dafür getan, die Wärme draußen zu lassen. Von Anfang November bis in den April hinein ist das Eigenheim hingegen erst dann behaglich, wenn im Innenbereich angenehme Temperaturen herrschen.

Auf langfristige Lösungen setzen

Der Handel wird mit elektrischen Öfen geradezu überschwemmt. Doch ob Heizöfen oder Ölheizung für die Steck-

dose – die Geräte sind nicht wirklich sparsam und lassen die Stromkosten rapide in die Höhe schnellen. Besser ist es, auf langfristige Lösungen zu setzen. Vor dem Einbau sollte der Fachmann informieren, welche Heizungsform passt und, nicht zuletzt, welche Auflagen und Voraussetzungen es für den Einbau gibt.

Brandschutzaufgaben bei Öl und Gas

„Empfehlenswert für Häuser ist ein Kamin oder Kaminofen“, sagt Thorsten Schüßler vom Unternehmen Balear Haustechnik auf Mallorca.

Der Einbau ist vergleichsweise einfach, es fallen allerdings jährliche Wartungen an. Gleiches gilt für Öl- oder Gas-Heizungen. Auch diese müssen jedes Jahr überprüft werden. Vor der Installation einer Gasheizung sollte ein Fachmann den möglichen Standort checken. „Wichtig ist, dass zwischen Gasflaschen und elektrischen Verbrauchern genügend Abstand besteht“, erklärt Thorsten Schüßler. Sowohl bei Öl- als auch bei Gasheizungen muss ein Vertrag mit einem Versorger bzw. Lieferanten abgeschlossen werden.

Die wichtigsten Auflagen bei innenliegenden Heizräumen gibt es beim Brandschutz. Deshalb sollten Öl- oder Gasheizungen ausschließlich vom Fachmann eingebaut werden. Vorteil: Bei beiden Heizungsformen muss der Stromanschluss nicht erhöht werden. Aber: Kamin, Öl- oder Gas-Heizung heizen eben nur und die CO₂-Belastung ist vergleichsweise hoch.

Elektroheizung nur bei fehlenden Alternativen

Für kleinere Räume oder Wohnungen empfiehlt Thorsten Schüßler eine Elektrohei-