

Zukunftsvision der Balearen-Linken: Kein Immobilienerwerb für Ausländer?

von Lutz Minkner

Die spanische Verfassung garantiert allen Bürgern das Recht auf eine menschenwürdige Wohnung. Die Politik schenkt dieser Verfassungsgarantie zu wenig Aufmerksamkeit. In den acht Jahren, die die jetzige Balearen-Regierung im Amt ist, wurde der soziale Wohnungsbau sträflich vernachlässigt. Es fehlen auf den Balearen mindestens 20.000 bezahlbare Wohnungen. Statt zu investieren und zu bauen, verzettelt sich die Armengol-Regierung in Regulierungsmaßnahmen wie Preisbremsen, Enteignung bei Leerstand, Verbot der Ferienvermietung von Privatwohnungen und behindert die Bauwirtschaft durch Verbotsgesetze, Rückstufung von Bauerwartungsland mit der Folge der Verknappung von Bauland, unverhältnismäßig lange Genehmigungsverfahren und Steuererhöhungen für Erwerber. Das fällt auch den Wählern auf, die am 28. Mai 2023 an die Wahlen gerufen werden. In Wahlzeiten werden die Fragen der Wohnungssuchenden an die Regierenden immer drängender: Wer ist Schuld an der Wohnungsmisere?

Wer ist Schuld an der Wohnungsmisere?

Nein, Schuld sei nicht eine konzeptionslose Regierung, so die Selbstanalyse der Linksregierung. Schuld haben andere: Banken, Geierfonds, gierige Wohnungseigentümer und in besonderer Weise „die Ausländer“, die durch ihre Immobilienkäufe die Preise derart in die Höhe trieben, dass ein normal verdienender Einheimischer nicht mehr in der Lage sei, bezahlbaren Wohnraum für sich und seine Familie zu finden. Diese Narrative regen linke Politiker an, täglich neue Ideen zu verbreiten, wie man das Problem in den Griff bekommen könne. Das reicht von törichten Vorschlägen einer Ratgeber-Kommission der Ministerpräsidentin „Touristen in der Saison den Zugang zum Strand zu verbieten“ bis hin zur Forderung, die breite Zustimmung im linken Lager fand, „Immobilienkäufe durch Nichtresidenten, seien es solche vom spanischen Festland, seien es Ausländer, zu reglementieren oder zu verbieten“.

Die Diskussion nahm Fahrt auf: Sie begann mit einem Antrag des Abgeordneten Josep Castells der Partei „Mes per Menorca“, die Rechtslage bezüglich einer möglichen Beschränkung des Immobilienerwerbs durch Nichtresidenten zu analysieren. Auf dasselbe Pferd sprang die „El Pi“ mit dem Antrag, Immobilienverkäufe durch Ausländer zu limitieren. Und weil das beim einfachen Mann auf der Straße offenbar gut ankam, erklärte kurz darauf der Tourismus- und Arbeitsminister der Sozialisten, Iago Negueruela: „Die Balearen dürften sich nicht in einen Themenpark verwandeln, in dem kein Platz mehr für die Menschen von hier ist!“ Schlussendlich forderte eine Mehrheit der Abgeordneten der Balearen die Regierung auf „den Verkauf von Immobilien an Personen ohne Residenten-Status stark einzuschränken“. Ministerpräsidentin Armengol, die sicher die Rechtswidrigkeit dieser Ansinnen erkannt hatte, flüchtete sich in die Einsetzung einer Experten-Kommission, die innerhalb eines Jahres (dann sind ja die für den 28. Mai 2023 angesetzten Wahlen vorüber und die Luft raus aus dem Thema) ein Gutachten erstellen sollte. Einige linke Abgeordnete wollten jedoch so lange nicht warten und appellierten direkt an Pedro Sánchez, seines Zeichens Ministerpräsident Zentralspaniens, sich des Problems anzunehmen und es auch bei der EU anzusprechen. Sánchez wies dieses Ansinnen allerdings brüsk zurück. Es verstoße zweifelsfrei gegen EU-Recht.

Die Rechtslage

Zunächst: Es ist inzwischen unstrittig, dass die Balearen für die Frage, ob Ausländer auf den Inseln frei Immobilien kaufen dürfen, keine Gesetzgebungskompetenz haben, da dies in den Themenkreis der Regelung internationaler Beziehungen eingreift. Nach Art 149.1 der spanischen Verfassung hat jedoch der spanische Zentralstaat die absolute und exklusive Zuständigkeit für die Regelung internationaler Beziehungen.

Soweit die Beschränkungsanträge auch das Recht spanischer Nichtresidenten betrifft, Immobilien auf den Balearen zu erwerben, verstoßen sie gegen Art. 14, 19 bzw. 33 der spanischen Verfassung, die die Gleichheit, die freie Wahl des Wohnsitzes und das Recht auf Privateigentum aller Spanier auf dem gesamten spanischen Staatsgebiet garantieren.

Soweit das Verbot des Verkaufs von Balearen-Immobilien an EU-Ausländer gefordert wird, verstößt diese Forderung gegen Art. 13 des Gesetzes über die Rechte und Freiheiten ausländischer EU-Bürger, der allen EU-Bürgern das Recht auf freie Wahl des Wohnsitzes innerhalb der EU gewährt. Das Recht auf die Niederlassungsfreiheit und das Recht auf die Freiheit des Kapitalverkehrs sind Grundpfeiler der Europäischen Verfassung sind insbesondere in dem Vertrag von Maastricht von 1992 und dem Vertrag von Lissabon von 2009 festgeschrieben. Nach Art. 96 der spanischen Verfassung werden alle von der spanischen Regierung unterzeichneten internationalen Verträge Teil der spanischen Rechtsordnung und können nicht einseitig abgeändert werden. Linke Kritiker weisen allerdings darauf hin, dass es in der EU Ausnahmeregelungen hinsichtlich von Kaufbeschränkungen für Ausländer gebe, so z.B. in Finnland, Malta und Dänemark. Dabei verschweigen sie aber (bewusst?), dass diese Ausnahmeregelungen schon bestanden, bevor diese Länder der EU beitraten. Auf ein weiteres Beispiel von Erwerbsbeschränkungen durch Ausländer wies ein linker Politiker hin. Kanada habe im vergangenen Jahr solche Beschränkungen eingeführt. Nun, ein Blick auf die Landkarte oder die EU-Seite bei Wikipedia zeigt, dass Kanada kein EU-Staat ist. Und schließlich weisen einige der Befürworter



von Beschränkungen auf Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofes hin, nach denen EU-Grundsätze durchaus modifiziert werden könnten, wenn ein allgemeines Interesse vorliege, das höherrangig sei als die Rechte auf Niederlassungsfreiheit und Freiheit des Kapitalverkehrs. Hier sehen sich die Balearen-Linken als den Nabel der Welt. Tatsächlich sind die Fragen von Gentrifizierung und die Tatsache, dass viele Menschen in Europa aus ihrem Einkommen nicht in der Lage sind, menschenwürdig zu wohnen, in fast allen Ländern der Europäischen Gemeinschaft vorhanden. Hier sind die Politiker aller Länder gefordert, durch sozialen und öffentlich geförderten Wohnungsbau, Steuererleichterungen, Bereitstellung von mehr Bauland und Änderung von Bauvorschriften gegenzusteuern. Die Gemeinschaft wird nicht bereit sein, wegen des Versagens der Politik der Mitgliedsländer die wesentlichen Säulen des EU-Rechts, nämlich die Niederlassungsfreiheit und die Freiheit des Kapitalverkehrs, einzureißen. Das wäre nämlich das Ende der EU.

Fazit

Die Beschränkung des Immobilienerwerbs durch nichtresidente Spanier und Ausländer ist weder nach spanischem, noch nach EU-Recht zulässig. Dieses Thema aus Gründen des Wahlkampfes wider besseres Wissen zu problematisieren, ist nicht nur allgemein-politisch, sondern auch wirtschaftspolitisch bedenklich, denn es verunsichert Immobilieninvestoren und Touristen und schwächt damit die wichtigsten Säulen der Balearen-Wirtschaft.

Lutz Minkner
Managing Partner

minkner & bonitz s.l.

Av. Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa
Tel.: +34 971 695 255 • Fax: +34 971 695 695

info@minkner.com
www.minkner.com

