

## GASTKOLUMNE

## „Mallorca den Mallorquinern“

Linke wollen Immobilienkäufe durch Ausländer beschränken

VON  
MARVIN BONITZ

Der Autor ist einer von drei geschäftsführenden Partnern des Immobilienunternehmens Minkner & Partner in Santa Ponsa.

In Palma wurde am 13. Juni 2022 ein Strafverfahren eröffnet, das insbesondere von ausländischen Investoren mit Interesse verfolgt wird. Angeklagt sind zwölf Mitglieder der linken Jugendorganisation Arran, die im Juli 2017 ein Restaurant an der Alten Hafemole in Palma mit einem Konfettiregen und mit Fackeln gestürmt haben sollen, um gegen den Massentourismus und die Wohnungsnot zu protestieren. Letztere sei insbesondere auf den „Ausverkauf der Inseln“ an Ausländer zurückzuführen. Wohlgemerkt: Bei dem Gerichtsverfahren geht es nicht um die Meinungsäußerungen der Demonstranten, sondern um strafrechtliche Delikte bei der Ausübung des Protestes.

Die Forderung, Immobilieninvestitionen durch Ausländer zu beschränken, wird aktuell vermehrt auch vom linken Rand der Linksparteien, die derzeit die Regierung stellen, erhoben. So hatte im Februar 2022 der Abgeordnete Josep Castells der Partei Més per Mallorca, die zwar nicht der Linkskoalition angehört, diese aber stützt, bei der Balearen-Regierung einen Antrag eingebracht, die rechtlichen Bedingungen für eine Verkaufsbeschränkung von Immobilien an Ausländer zu überprüfen. Die sozialistische Ministerpräsidentin Francina Armengol genehmigte die Einsetzung einer Arbeitsgruppe, die innerhalb eines Jahres die Zulässigkeit von Beschränkungen des Immobilienerwerbs durch Ausländer überprüfen soll.

Vor wenigen Tagen haben die Politikerinnen der Linkspartei Podemos, Gómez, Ribot und Sans, diese Vorschläge aufgegriffen und wollen jetzt bei den Inselräten

der Balearen Eingaben vorlegen, nach denen der Erwerb einer Immobilie auf Mallorca durch Ausländer nur dann zulässig sein soll, wenn der Erwerbsinteressent seit mindestens zwei Jahren auf den Inseln Resident ist. Achtung: die linkspopulistische Partei Podemos ist Mitglied der Landesregierung!

Besteht also Grund, sich als ausländischer Investor Sorgen zu machen, auf Mallorca zu investieren?

Generell kann für alle, die sich auf Mallorca Eigentum schaffen wollen, Entwarnung gegeben werden. Nach Meinung aller Experten verstoßen die Forderungen der Ultralinken eindeutig gegen europäisches Recht. Eine Beschränkung der Investition von EU-Angehörigen in Spanien würde gegen die Grundsätze der Freiheit des Kapitalverkehrs und der Niederlassungsfreiheit verstoßen. Das EU-Recht geht spanischem Recht vor. Ein entgegenstehendes spanisches Gesetz wäre nichtig.

Die Beschreibung der derzeitigen Situation im Immobilienmarkt Mallorcas durch die Linken ist im Wesentlichen zutreffend. Sie vernachlässigt allerdings die Bedeutung der Immobilieninvestitionen von Ausländern für die Wirtschaft der Balearen und erkennt die Ursachen der Wohnungsnot der Einheimischen. Und immer, wenn Analysen falsch oder unvollständig oder ergebnisorientiert gemacht werden, können auch die Lösungen nicht überzeugen. Und dann kommt es auch noch auf

den Zeitpunkt an: Im nächsten Jahr sind Wahlen. Die Zustimmung der Bevölkerung zur Politik der Linken schwindet. Da geht man gern mit populistischen Thesen auf Stimmenfang.

Schauen wir uns zu nächst die Bedeutung der ausländischen Immobilieninvestitionen für die Wirtschaft der Balearen an. 2021 war für den Immobilienmarkt der Balearen ein Rekordjahr. Insgesamt wurden auf den Balearen 2021 Immobilien im Werte von 6,6 Milliarden Euro verkauft. Nach einer aktuellen Statistik des spanischen Statistikamtes INE, basierend auf den Angaben der spanischen Notarkammer und der Grundbuchämter, lagen diesem Gesamtumsatz 14.146 Einzelgeschäfte zugrunde, von denen an 7263 Ausländer beteiligt waren. Mit anderen Worten: Jeder zweite Immobilienkauf wurde von einem Ausländer getätigt.

Und durch diese Verkäufe explodierte das Steuer-

aufkommen auf den Balearen: Im Jahre 2021 hatte der Balearen-Fiskus allein aus der Grunderwerbsteuer Einnahmen von 836 Millionen Euro. Daneben kassiert der Fiskus weitere Hunderte Millionen jährlich aus dem Immobilienbereich, nämlich durch die beim Verkauf einer Immobilie anfallende Gewinnsteuer (bei Nichtresidenten 19 Prozent des Gewinns aus dem Immobilienverkauf!), die örtliche Plusvalia auf den Wert von Grund und Boden, die jährlich fällig werdende Grundsteuer, und und und. Ohne diese Einnahmen könnte der Staat seine umfangreichen Aufgaben (Bildung, Soziales, Verkehr, et cetera) nicht zu einem Bruchteil erfüllen.

Und dann wird von den Linken zu gern auch übersehen, dass die ausländischen Investoren in herausragender Weise die Bauwirtschaft beleben und damit Arbeitsplätze schaffen. Und nicht nur in der Bauwirtschaft, denn die ausländischen Investoren sind auch sehr gute Konsumenten in allen Wirtschaftsbereichen. Will und kann Mallorca auf all das verzichten?

Dabei will ich nicht dem ungezügelter Wachstum das Wort reden: Einige vernünftige Mitglieder der Regierung arbeiten zusammen mit der Bauwirtschaft an zukunftsweisenden Projekten, nachhaltig zu bauen, ressourcensparend zu bau-

en. Aber all das geht nicht zum Nulltarif! Die Bauwirtschaft hat zwar volle Auftragsbücher, stöhnt aber über Mangel an qualifizierten Mitarbeitern, über enorme Steigerungen der Kosten für Materialien, wenn sie denn überhaupt geliefert werden können. Um es klar zu sagen: Man kann heute kaum noch einen Neubau erstellen zu Kosten, die ihn für einen Mieter oder Käufer im unteren und mittleren spanischen Einkommensbereich bezahlbar machen.

Recht haben die Linken, wenn sie rügen, dass der Wohnraum auf Mallorca knapp ist, insbesondere bezahlbarer Wohnraum für Normalverdiener. Sind daran ausländische Investoren schuld? Im Wesentlichen: NEIN. Ausländische Käufer stehen nur in wenigen Regionen Mallorcas mit spanischen Interessenten in Konkurrenz. Ausländische Käufer kaufen meist Ferienwohnungen und Villen in extra für sie gebauten Urbanisationen mit Luxusstandards, die von den anspruchsvollen ausländischen Käufern gewünscht werden. Ja, es gibt Überlappungen, zum Beispiel beim aktuellen Trend, dass Ausländer in Palma oder in charmanten Dörfern leben wollen und dort in einen Bieterwettbewerb eintreten, den spanische Residenten meist verlieren. Sieht man aber die Gesamtschau der Immobilienverkäufe an Ausländer, sind diese Überlappungen eher marginal.

Verantwortlich für die Wohnraumnot auf den

Balearen ist tatsächlich die sträfliche Vernachlässigung des sozialen Wohnungsbaus in der Nach-Franco-Ära, und zwar nicht nur durch die Linkspartei, sondern auch durch ihre konservativen Vorgänger. Eine Zahl sagt alles: Nur 0,6 Prozent aller Wohnungen auf den Balearen sind staatlich subventioniert oder kontrolliert. In der EU (und da sind alle anderen Länder der EU eingerechnet) liegt der Durchschnittswert der Sozialwohnungen bei 15 Prozent! Doch einiges hat sich auch die derzeitige Linkspartei zu rechnen zu lassen: Rückstufungen von Bauerwartungsland in Grünzonen und damit einhergehende Verknappung und Verteuerung des Baugrundes, zu lange Bearbeitungszeiten für Bauanträge mit der Folge von Kostensteigerungen, zu wenig Bereitschaft, über neue Stadtkonzepte wie Aufstockungen, Umwandlung von Billighotels in Apartmenthäuser und Ähnliches nachzudenken, keine Konzepte für Steuererleichterungen bei Bauplänen für junge Familien und ähnliche förderungswürdige Gruppen, und und und. Beschränkungen von Käufen durch Ausländer sind keine Lösung. Sie schaffen keine zusätzliche Wohnung!

Fazit: Beschränkungen für Immobilienkäufe von Ausländern sind aus rechtlichen Gründen nicht wirklich zu befürchten. Eine Änderung der Wohnungssituation der Residenten liegt auch in weiter Ferne. Denn: Gegen Fantasielosigkeit ist kein Kraut gewachsen.

Betr.: Cala Llobards

Trotz der neuen Zugangs- und Parkverbotsregelung „Acire“ gelingt es der Gemeinde Santanyí nicht, den Verkehr zu den beiden Buchten in Cala Llobards in den Griff zu bekommen. Vor einem dreiviertel Jahr hat die Ge-

## „Es wird ohne Hemmungen geparkt“

meinde den Parkplatz am Eingang geschlossen. Warum? Er ist die einzige Möglichkeit, dem Verkehr Herr zu werden. Alle anderen Maßnahmen zeigen die Hilflosigkeit der Ver-

waltung. Bis ins Innere von Cala Llobards parken die Wagen an den noch nicht gesperrten Straßen. Zu bemerken ist, dass der Tourist mit dem Wort „Acire“ nichts anfangen kann. Und

so wird auf den gelben Linien in den gesperrten Straßen ohne Hemmungen geparkt. Am vergangenen Wochenende war Ausnahmezustand. Wie wird es erst, wenn in Spanien die

Ferien beginnen? Die Öffnung des Parkplatzes wurde zwar für Juni angekündigt, aber es tut sich nichts. Bereits in einem Brief an die Bürgermeisterin habe ich eindringlich an die fata-

le Situation der Anwohner hingewiesen. Leider keine Reaktion. So leben wir weiter mit Staus und den Hinterlassenschaften der Tagestouristen und freuen uns, dass wir trotz Behinderungen zum Haus in unserer Straße gelangen.

Thomas Lohmann