



VON LUTZ MINKNER

PRIVATE FERIENVERMIETUNG - FÜR DIE POLITIK EIN AUSLAUFMODELL

über eine Lizenz verfügen. Weiter gibt es eine Online-Hotline, in der Nachbarn Fälle illegaler Ferienvermietung anzeigen können. Und schließlich gibt es auch eine EU-Verordnung zu diesem Thema, die allerdings erst bis 2026 in nationales Recht umgesetzt werden muss.

Grund genug, die Motivlage der Beteiligten zu durchleuchten

Die Ferienvermietung auf den Balearen wird seit 2017 durch das balearische Tourismusgesetz geregelt. Danach werden alle Wohnungen mit einer Mietdauer von unter 30 Tagen als Wohnungen der Ferienvermietung angesehen. Gleiches gilt, wenn eine Wohnung durch touristische Vertriebskanäle beworben wird. Es gab weitere Regelungen, in welchen Orten und Regionen Lizenzen nicht erteilt werden durften, z.B. nicht in sog. „gesättigten Zonen“, wozu alle bekannten Ferienorte und insbesondere die Metropole Palma zählten. 2022 trat ein Moratorium in Kraft, nach dem keinerlei neue Lizenzen mehr erteilt werden dürfen. Bis wann dieses Moratorium gilt, ist ungewiss.

Die Politik fährt in der Diskussion gewichtiges Zahlenmaterial auf: Eine Analyse des Angebots der Internet-Portale von privater Ferienvermietung habe ergeben, dass von 43.000 Angebotsseiten mehr als die Hälfte von Anbietern ohne Lizenz stamme. Detailliertere Fakten soll die Zusammenarbeit mit einem spezialisierten Unternehmen ergeben, das mit einem speziellen Algorithmus in Echtzeit mehr als 200.000 Websites scannt und die dort angebotenen Immobilien auf möglichen

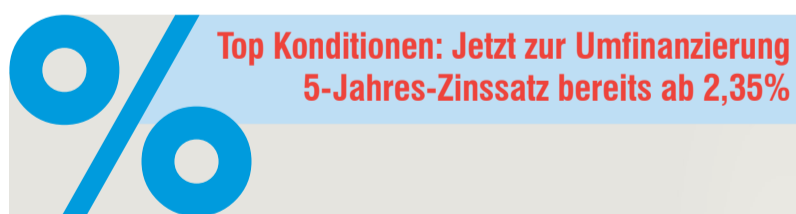
(Steuer)Betrug analysiert. Die Politik führt an, dass die privat und ohne Lizenz zur Ferienvermietung angebotenen Wohnungen dem „normalen“ Markt entzogen würden und damit den Wohnungsmangel auf Mallorca verstärkten. Weiter trieben illegal an Feriengäste vermietete Wohnungen die Mietpreise in die Höhe, so dass es für Einheimische kaum noch möglich sei, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Zur Zeit sollen auf Mallorca zwischen 15.000 und 30.000 Wohnungen fehlen. Kämen einige Tausend Wohnungen, die derzeit illegal vermietet werden, wieder auf den „normalen“ Markt, wäre ein großer Teil des Wohnungsproblems gelöst, zumindest abgemildert.

Ein Linkspolitiker bezeichnete kürzlich private Ferienvermieter ohne Lizenz als gesellschaftliche Schmarotzer, da sie keine Steuern (Einkommensteuer und Tourismusabgabe) zahlten. Hier klinken sich die Hotelvereinigungen ein, die darauf hinweisen, dass durch die illegale Ferienvermietung der Wettbewerb verzerrt werde. Die Hotels hätten erhebliche Kosten für Ausbildung und Unterhalt ihrer Mitarbeiter, in Instandhaltung und nachhaltige Investitionen sowie Steuern aufzubringen, die sich die illegalen Vermieter ersparten. Gabriel Escarrer, CEO der mallorquinischen Hotelkette Melia, sieht die illegalen Ferienvermieter als Schuldigen der Wohnungsmisere auf Mallorca an: „Durch die private Ferienvermietung sei der Wohnungsmarkt außer Kontrolle geraten“. Vorrangiges Ziel in der Wohnungspolitik müsse sein, die illegale Ferienvermietung zu beseitigen. Das sei ein

bahnbrechender Erfolg in der Wohnungswirtschaft Mallorcas. Vereint müssten Politik und Hotelwirtschaft daran arbeiten, die illegale Ferienvermietung zu einem Auslaufmodell zu machen. Verfechter einer Liberalisierung der Vorschriften zur Ferienvermietung entgegen der Hotellobby, sie würde nur ihre eigenen Märkte verteidigen und vielen interessierten Vermietern die Chance verwehren, mit der zeitweisen Vermietung ihrer Immobilie an Feriengäste ein Zubrot zu verdienen. Das mag sein, aber die Argumente der Hotelwirtschaft überzeugen.

Auch Feriengäste können Opfer einer illegalen Ferienvermietung sein. Die Inspektoren haben neuerdings das Recht, nach Feststellung von Rechtsverstößen die fragliche Wohnungen Strom und Wasser abzustellen und sie zu versiegeln. Der Feriengast kann aus der Wohnung verwiesen werden und muss sich dann ein neues Quartier suchen und sich mit dem Vermieter über eventuell fällige Rückzahlungen auseinandersetzen. Wer sicher gehen will, seinen Urlaub nicht in der Grauzone illegaler Ferienvermietung zu verbringen, kann künftig mit einer App prüfen, ob der Vermieter über eine Lizenz verfügt („Ferienvermietungscheck Mallorca“).

Lutz Minkner ist Managing Partner des Immobilienunternehmens Minkner & Bonitz. Er blickt auf eine 45 jährige berufliche Tätigkeit als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor und Unternehmer zurück.
www.minkner.com



**Top Konditionen: Jetzt zur Umfinanzierung
5-Jahres-Zinssatz bereits ab 2,35%**

Zu hohe Hypothekenzinsen? Unzufrieden mit Ihrer Bank?

Dann könnte eine Umfinanzierung auf Mallorca die perfekte Lösung für Sie sein! Bei Hypotheken ab 500.000 Euro erhalten Sie bei uns marktführende Konditionen und umfassende Unterstützung beim Wechsel zu Ihrer neuen Bank. Dank gesetzlicher Regulierung gestaltet sich dieser Wechsel größtenteils ohne zusätzliche Kosten für Vorfälligkeit etc.



Wechseln lohnt sich!

Daniel Pires von SmartServicios® ist seit 2006 deutscher Finanzierungsexperte für Deutsche auf Mallorca. Am Besten zu erreichen per finance@smart-servicios.com oder via WhatsApp +34 629 94 08 28

SMART SERVICIOS® | Palma de Mallorca | www.smart-servicios.com



SMARTSERVICIOS®
be smart - choose us