

POOLWORLD

Fachmagazin für Finanzdienstleister

Fehlende Unabhängigkeit der Vergleichsportale?

Wir tauchen für Sie tief
in den Vergleichsmarkt und liefern
einen umfassenden Marktcheck.

Im digitalen Fadenkreuz
So gehen KMU Cyber-
kriminellen garantiert nicht
ins Netz.

Schon jetzt ganz groß
Die MAXPOOL-Maklerrente
feiert ihr zweijähriges
Jubiläum.

Die Traumerfüller
Wir blicken zurück auf zehn Jahre
voller erfolgreich umgesetzter
Bauvorhaben.



Wohnen neu gedacht

Der Mensch war schon immer unfassbar anpassungsfähig. Diese Eigenschaft liegt in unserer Natur und sichert unser Überleben, wenn es veränderte Rahmenbedingungen erforderlich machen.

Üblicherweise geht solch eine nötige Lebensflexibilität beim Homo sapiens nicht ohne Gezeter über die Bühne, was vermutlich zum Prozess gehört. Aber wenn es sein muss, dann können wir, und je nach Druck sogar schnell.

Oder hätten Sie vor drei Jahren noch gedacht, dass es in vielen Jobs heutzutage üblich ist, zwei Tage die Woche am Küchentisch zu Hause zu arbeiten? Okay, das lässt sich noch weiter optimieren, aber angepasst haben wir uns.

Seit Anfang 2022 gibt es nun schon Krieg in der Ukraine, und die Folgen belasten die Wirtschaft in ganz Europa massiv. Das bekommt jeder von uns täglich mehr oder weniger zu spüren, und die aktuelle Anpassung ist in vollem Gange.

NEHMEN WIR ALSO DEN IMMOBILIEN- UND FINANZIERUNGSMARKT INS VISIER

In Deutschland liegt das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen bei circa 3.800 Euro. Bis Anfang 2022 konnte man ein Darlehen über 450.000 Euro durchaus mit einer monatlichen Rate von 1.150 Euro bedienen. „Warm“ entspricht dies grob einem Drittel des Einkommens und liegt im Aufwand unter dem, was eine vergleichbare Mietwohnung kostet. So kannten wir das, daran hatten wir uns gewöhnt. Ein großes Grund-



stück mit einem allein stehenden Haus oder eine schicke Wohnung in der City, und das Ganze am besten mit allem Zipp und Zapp in puncto energetische Optimierung und außergewöhnlichem Stil. All das war möglich, ohne sich finanziell verrenken zu müssen.

Heute beträgt die Rate für ein Darlehen in Höhe von 450.000 Euro schnell mal 1.900 Euro monatlich. Die Hälfte des Einkommens für Wohnen auszugeben, erscheint vielen allerdings als nicht machbar, und tatsächlich lagen wir mit der bisherigen Quote von 30 Prozent des Einkommens im Europavergleich bereits im oberen Drittel.

Okay, bleiben wir dann jetzt alle, wo wir sind? Die Familien in den kleinen Wohnungen, alleinstehende ältere Menschen alleine in ihren großen, sanierungsbedürftigen Häusern und die Studenten bei ihren Eltern? Nein, vermutlich werden wir wieder einmal anfangen müssen umzudenken.

Die Kaufpreise werden sich vermutlich in vielen Teilen Deutschlands stabilisieren oder sogar leicht fallen. Aber das wird nicht ausreichen, um die Darlehensraten wieder zurück ins Erträgliche zu bringen. Also müssen wir die Kosten hüben oder drüben anders reduzieren.

AUSGABEN REDUZIEREN

Gut geschnittene Baugrundstücke werden zukünftig vermutlich weniger als die in der Vergangenheit üblichen 600 bis 800 Quadratmeter haben, was Anschaffungskosten spart. Wenn man diese Flächen dann zusätzlich noch platzsparend mit Doppelhaushälften oder Reihenhäusern bebaut, sind wir der effizientesten Nutzung schon ganz nahe. Die Einsparung von Baukosten geht mit einem solchen Vorhaben direkt einher.

Bekannt ist: Jeder Quadratmeter Wohnraum kostet Geld.

In den vergangenen Jahren sind Neubauten trotzdem immer größer geworden. Aber muss man wirklich 160 Quadratmeter haben, wenn man vorher auch mit 80 ausgekommen ist? In einer perfekten Grundrissplanung sehe ich eine der größten Einsparmöglichkeiten.

Denn wirft man einen Blick auf die Bauweisen in der teuersten Ecke Deutschlands, dann fällt auf, dass auf der Insel Sylt jeder Quadratmeter Innenraum optimal ausgenutzt wird und sogar im Spitzboden eines Hauses noch tollste Ferienwohnungen untergebracht werden.

Der Wandel wird sich aus mehreren Faktoren zusammensetzen, einer davon werden wir selber sein.

Maren Straatmann,
Prokuristin und Abteilungsleiterin
Finanzierung, MAXPOOL

»



Der teuerste Teil eines Hauses ist allerdings nicht selten der Keller – nicht nur beim Bau, sondern auch in der Instandhaltung. Da stellt sich doch die Frage: Ist das noch zeitgemäß oder reicht vielleicht ein ebenerdiger Anbau an der Garage? Auch extravagante Bauweisen, wie besondere Dachformen oder eine Gaube in jede Himmelsrichtung, belasten das Budget und könnten der Umsetzbarkeit geopfert werden. Ebenso braucht ein energieoptimiertes Haus mit Wärmepumpe keinen Schornstein mehr.



Maren Straatmann,
Prokuristin und Abteilungsleiterin
Finanzierung, MAXPOOL

EINNAHMEN ERHÖHEN

In größeren Häusern aus den 1960/1970ern, die ohnehin saniert werden, könnte man über eine Einliegerwohnung oder gar ein Zweifamilienhaus nachdenken. Die Mieteinnahme schmälert die eigene Ratenbelastung.

REFORMEN VERRÜCKT GEDACHT

Ähnlich teuer wie ein Neubau selbst ist heutzutage ja auch das Grundstück.

Ein Neubau wird dadurch für viele Familien kaum noch umsetzbar. Im letzten Jahrhundert gab es diese Situation schon einmal, und die Lösung war damals das Erbbaurecht. Ich finde den Gedanken einer durchdachten Neuaufgabe dieser Neubauförderung gar nicht so abwegig.

Auch die Grunderwerbssteuer ist in den letzten Jahrzehnten immer teurer geworden und macht mit teilweise 6,5 Prozent zwar nicht den größten Anteil, aber immer wieder schmerzhaft Zusatzkosten aus. Mit Blick auf die immer noch hohen Kaufpreise gehe ich davon aus, dass eine Reduzierung der Grunderwerbssteuer durchaus eine kleine marktbelebende Wirkung hat.

Und als letzten Wurf möchte ich mal über die Grenze zu den glücklichen Dänen schauen, denn dort ist es grundsätzlich unüblich, dass eine Bank bei vorzeitiger Ablösung eines Darlehens eine Vorfälligkeitsentschädigung verlangt. Dadurch hat der Immobilienmarkt unserer Nachbarn eine ganz andere Dynamik, und auch die Kaufpreise werden nicht noch zusätzlich durch mit abzudeckende Bankkosten in die Höhe getrieben.

FAZIT

Ohne ein Umdenken an allen Fronten werden die Dinge nicht wieder zusammenkommen. Ich gehe aber davon aus, dass wir in Zukunft wieder kleiner und effizienter wohnen werden – eine gute Idee, wie ich finde. Also, fangen wir an, denn nichts ist so beständig wie der Wandel. ◀

Kontakt:

Team Finanzierung
040 29 99 40-860
finanzierung@maxpool.de