

Schlüssel
WORT

Neue Kredit-Regeln bringen Nachteile

Bei der Umsetzung der europäischen Wohnimmobilienkreditrichtlinie (WIKR) ist die deutsche Politik übers Ziel hinausgeschossen. Die seit dem 21. März 2016 geltenden, neuen Rahmenbedingungen bei der Kreditvergabe sollen Verbraucher stärker vor einer finanziellen Überlastung schützen. Banken, die die Kreditwürdigkeit ihrer Kunden nicht ausreichend prüfen, werden künftig sanktioniert. Der Haken an der eigentlich guten Sache: Von nun an ist die Höhe des Einkommens bei der Kreditwürdigkeitsprüfung ausschlaggebend. Und das trifft vor allem junge Familien und Rentner.

Der Weg zum Wohneigentum ist für junge Menschen deutlich steiniger geworden. Aus Sicht der Banken fehlt ihnen für einen Kredit nun oft ein ausreichendes Haushaltseinkommen, zum Beispiel, wenn aufgrund von Elternzeit nur ein Partner Vollzeit arbeitet.

Wer die Entscheidung der Bank mit dem Argument „Aber das Haus dient dann doch als Sicherheit!“ anfixt, wird enttäuscht. Genau das tut es seit März nämlich nicht mehr. Und hier liegt das größte Versäumnis der Politik: Denn eigentlich sieht die EU-Richtlinie eine Ausnahmeregelung vor, die bei Bau- oder Renovierungsvorhaben dem Sicherheitwert eine entscheidende Rolle bei der Kreditvergabe zugestanden hätte. Aber, im Gegensatz zu ihren österreichischen Kollegen, haben die deutschen Politiker diese Regelung aus unerfindlichen Gründen vernachlässigt. Auch älteren Jahrgängen, die ihr Eigenheim sanieren oder altersgerecht umbauen oder zu einem Darlehen erschwert. Selbst eine abgezahlte Immobilie wird nicht mehr als Sicherheit berücksichtigt. Nach den neuen Vorgaben müssen Banken zudem auch



darauf achten, dass der Kreditnehmer das Darlehen innerhalb der statistischen Lebenserwartung zurückzahlen kann. Bei einem heute 65-Jährigen beträgt diese 78 Jahre. Das könnte für manch einen Rentner schon knapp werden. Und im Zweifel gewährt die Bank schlicht keinen Kredit. An der Umsetzung der WIKR zeigt sich: Gut gemeint ist noch lange nicht gut gemacht. Und dieses Mal kann man die Schuld beim besten Willen nicht in Brüssel suchen. Die deutsche Politik sollte dringend nachbessern und diese übertriebenen Hürden, die den Verbrauchern nur schaden, beseitigen.

Oliver Moll
Moll & Moll Zinshaus GmbH
» www.mollundmoll.de

Im Trend: Wohnen im Hochhaus

Auch in Hamburg gewinnen die Nutzer mehr und mehr Geschmack am Alltagsleben mit Weitblick

Nach dem Zweiten Weltkrieg galten die Wohnungen in den Grindelhochhäusern als Musterbilder des Fortschritts. Noch in den siebziger Jahren entstanden die Hochhäuser an der Mundsburg, am Elbrand und in Wohnsiedlungen wie dem Osdorfer Born. Danach war das Bauen in die Höhe in Hamburg out. Inzwischen hat ein Umdenken stattgefunden. Planer und Nutzer gewinnen zunehmendes Interesse am Bauen und Wohnen mit Höhenflügen. Jüngstes Beispiel ist ein Projekt der ABG Allgemeine Bauträgersgesellschaft mbH & Co. Objekt Worringer Straße KG in St. Georg. Hier entsteht eine Wohn- und Hotelimmobilie (Hotel: Courtyard by Marriott) mit einem 17-geschossigen Wohnturm mit 113 Wohneinheiten.

„Hochhäuser zum Wohnen liegen im Trend“, sagt Björn Dahler, Geschäftsführer von Dahler & Company.

„Nach Jahrzehnten, in denen Häuser mit mehr als fünf oder sechs Stockwerken in Deutschland als Ausdruck sozialer Ausgrenzung galten, faszinieren sie uns auf einmal wieder: Hochhäuser von 80, 100 oder gar 150 Metern Höhe, spektakulär gestaltet, herausragende Architektur im Wortsinne – und das nicht in Shanghai oder New York, sondern in Berlin, Frankfurt oder Düsseldorf.“ Wie eine Studie des Analysehauses bulwiengesa zeige, bröckelt die Front gegen Wolkenkratzer, und immer mehr Menschen können sich vorstellen, selbst in einem Hochhaus zu leben. Dahler sieht darin eine positive Entwicklung.

„So sehr ich die Abneigung gegen die Sünden der Stadtplanung teile, die uns in den 60er und 70er Jahren jene Hochhaussiedlungen auf der grünen Wiese beschert haben, so sehr widerspreche ich dem Urteil gegenüber dem Hochhaus als Irrweg der Architektur

an sich. Wir hängen Poster mit der Skyline von New York an die Wand oder jene legendäre Fotografie von der Mittagspause der Bauarbeiter auf dem Stahlträger eines Wolkenkratzers. Wir reisen nach Shanghai oder Chicago, nach London oder Moskau, um uns von den Werken berühmter Architekten beeindrucken zu lassen und fordern zugleich, die Häuser in unserem Quartier dürften die Traufhöhe der Jugendstil-Bauten nicht überschreiten. Die stammen aber auch noch aus einer Zeit, als die Menschen

mit der Pferdekutsche durch die Stadt fuhren. Wenn die Münchner noch 2004 in einem Bürgerentscheid festlegten, Häuser in ihrer Stadt dürften nicht höher sein als die Türme der Frauenkirche mit ihren 99 Metern, dann bekommt das Wort von der Kirchturmpolitik eine ganz neue Bedeutung.“

Der Wohnturm sei eine zeitgemäße Antwort auf soziale, demographische und ökologische Herausforderungen unserer Epoche. Denn es sei eng geworden in unseren Metropolen. „Da ist es ein

Gebot der Vernunft, nicht mehr in die Fläche zu bauen, sondern in die Höhe. Dabei haben Wohntürme auch hinsichtlich ihrer Energieeffizienz deutliche Vorteile, weil sie ein günstiges Verhältnis zwischen Oberfläche und Raumvolumen aufweisen, weil regenerative Energietechnik im großen Maßstab deutlich wirtschaftlicher arbeitet. Und spektakuläre Beispiele wie das Projekt ‚Bosco Vertikale‘ in Mailand zeigen, wie intensiv auch Hochhäuser begrünt werden können.“

Glaskünstler in der Heide

Internationale Ausstellung von Groß- und Kleinplastik

EIN RÄTSELHAFTES Tier schwimmt im Teich. Ein Wassermann huscht durch das Gebüsch. Seltsame Gewächse schlängeln sich am Boden. Und eine Art Stachelschwein taucht im Park auf: Illusionen und Inspirationen – und die Arbeiten von 74 Glaskünstlern aus 20 Nationen, die im Rahmen der 10. Internationalen Ausstellung GLASPLASTIK UND GARTEN Munster vom 27. August bis 18. September

2016 in der Lüneburger Heide zu sehen sein werden. Nach Vorgabe des kürzlich verstorbenen Glaskünstlers Milan Vobruba werden die großformatigen Plastiken aus Glas in den Gärten und Parks der Innenstadt, die Kleinplastiken im historischen Ambiente der St. Urbani-Kirche sowie im modernen Saal der Stadtbücherei präsentiert. Am Ende der Ausstellung wird der mit 6000 Euro dotierte

Kunstpreis 2016 verliehen. Dazu wird ein Publikumspreis (500 Euro) vergeben. Gärten und Parks sind rund um die Uhr geöffnet, der Saal der Bücherei und die St. Urbani-Kirche von 11.00–18.00 Uhr. Eintritt frei.

» www.glasplastik-und-garten.de

OBJEKT DER WOCHE



Näher am Wasser kann man nicht wohnen: Dieses Haus liegt direkt am Yachthafen von Olpenitz. Das aufwendig gebaute und ausgestattete Objekt ist ein Unikat in dem Feriengebiet bei Kappeln. Der Bau von 2011 steht auf

einem rund 701 m² großen Grundstück und bietet sechs Zimmer und eine Wohn-Nutzfläche von komfortablen rund 229,86 m². Der Garten (mit Gartenhaus) ist liebevoll angelegt mit dichten Hecken, Bambus und Bäumen. Das



Gebäude ist aus ursprünglich zwei Doppelhaushälften entstanden. Im Parterre liegt der großzügige Wohn-Essbereich mit der Küche, einem Bad sowie Hauswirtschafts- und Heizungsraum. Die Küche ist mit Markengeräten ausgestattet. Vor dem Wohnzimmer liegt eine weitläufige Terrasse plus Umgang. Im Obergeschoss gibt es drei Schlafräume, zwei Bäder und eine Bibliothek oder ein Büro. Ein



extra gefertigter Gas-Kamin ist über eine Fernsteuerung zu bedienen, wie auch die gesamte Technik im Haus mit dem Mobiltelefon über ein Bussystem zu steuern ist. Das Haus bietet zahlreiche vom Tischler gefertigte Einbauten und eine Be- und Entlüftungsanlage. Endenergiebedarf: 33,6 kWh(m²*a), Effizienzklasse A. Am Grundstück gibt es einen Liegeplatz für größere Yachten. Die Wassertiefe



beträgt 3,5 Meter; Elektrizität, Wasser und Beleuchtung sind ebenso installiert wie ein kleiner Kran für das Slippen von Kleinbooten oder Dinghis. Der Verkauf beinhaltet das Mobiliar des Hauses, die Gartenmöbel sowie den Strandkorb. Das Objekt kostet 1,45 Millionen Euro und wird (provisionsfrei für den Käufer) vermarktet durch **Densch & Schmidt, Telefon 0461/31 80 40** » www.densch-schmidt.de

Glaskunst in Munster – Torsten Röttsch, Valge (unten), Sabine Nein, Wassermann (rechts) und Maximilian Schlott, Ohne Titel (rechts unten) Fotos: Stadt Munster

