

Löst der Neubau von Wohnungen unsere gesellschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Probleme?

Wir alle wissen, dass man durch bloßen Neubau von Wohnungen nach dem herkömmlichen Prinzip, die wirklichen Probleme auf dem Wohnungsmarkt nicht löst.

Für die meisten Menschen sind die Mieten in Großstädten jetzt schon unbezahlbar. Immer mehr Menschen können Wohnraum aus eigener Kraft nicht finanzieren. Dieses Problem lässt sich nur lösen, wenn man den Wohnungsbau komplett revolutioniert.

Wenn man den kontinuierlichen Mietenanstieg ausbremsen will, muss man zum einen den derzeit alle drei Jahre gesetzlich erlaubten Mietanstieg von 20 bzw. 15 % der Grundmiete drastisch senken und zum anderen muss man jede Gelegenheit nutzen, um preiswerten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Darüber hinaus darf der Staat den Wohnungsbestand und den Wohnungsneubau nicht den profitorientierten Großinvestoren zuspiesen, sondern muss breiten Schichten der Bevölkerung Wohneigentum ermöglichen. Hier kommen vor allem private Selbstnutzer und private Baugruppen in Betracht.

Je größer das Neuangebot von preiswertem Wohnungen ist, desto geringer ist die Nachfrage nach herkömmlichen Wohnungen mit der Folge, dass die Mieten der Bestandswohnungen stagnieren oder sogar sinken und sich dem Neubauniveau anpassen oder dieses im Idealfall sogar unterschreiten.

Wie kann man den Neubau von preisgünstigen Wohnungen und Häusern finanzieren?

Derzeit beträgt der Leitzins der Europäischen Zentralbank 0,5 %. Es ist durchaus vorstellbar, dass die EZB für den Bau von preiswerten Wohnungen Geld auch völlig zinslos zur Verfügung stellt. Das Geld kann über das Bankennetz für eine geringe monatliche Bearbeitungsgebühr den bauwilligen Selbstnutzern oder Baugruppen zinslos zur Verfügung gestellt werden. Während einer planmäßigen Darlehnslaufzeit von 30 Jahren würde sich die monatliche Belastung nicht erhöhen und nach vollständiger planmäßiger Tilgung nach 30 Jahren auf null reduzieren. Ab diesem Zeitpunkt hätten die jeweiligen Eigentümer nur noch die laufenden Betriebskosten, bzw. das Wohngeld, zu entrichten. Bei Bedarf könnte man die

Tilgung auch strecken und so Mieten, bzw. Tilgungsraten von unter 5 Euro den Quadratmeter monatlich erreichen.

Es reicht jedoch nicht aus, einfach nur Wohnungen in hohen Stückzahlen zu errichten, sondern man muss auch den derzeitigen und zukünftigen Bedürfnissen der Menschen gerecht werden. Die Wohnungen müssen generationsgerecht sein, das heißt, sie müssen sowohl für junge Menschen, als auch für alte Menschen zum Wohnen geeignet sein. Darüber hinaus müssen die Wohnungen so gebaut werden, dass sich die unterschiedlichen Generationen, ohne großen zusätzlichen Aufwand gegenseitig helfen und unter die Arme greifen können. Im Idealfall erreicht man das innerhalb von Familiengenerationswohnanlagen.

Familiengenerationswohnanlagen sind Häuser mit mindestens 5 oder 6 separaten Wohnungen und einem großen Gemeinschaftsraum. Aber auch nicht miteinander verwandte Menschen können sich als Baugruppe in solchen Generationswohnanlagen organisieren und sich generationsübergreifend gegenseitig unterstützen und helfen.

Es sollte Aufgabe des Staates sein, private Selbstnutzer von Wohnimmobilien in Form von Generationswohnanlagen mithilfe von zinslosen Darlehen zu unterstützen und zu fördern. Nur so können die derzeitigen und zukünftigen wohnungswirtschaftlichen Probleme nachhaltig gelöst, bzw. gemildert werden.

Günter Dawid

Homepage: www.guenter-dawid.de

generationswohnanlagen@guenter-dawid.de

Berlin, den 06.05.2013