

Frage und Überschrift: Gibt es eine Möglichkeit der Finanzierung, damit Mietsteigerungen über einen Zeitraum von dreißig Jahren ausgeschlossen sind?

Antwort: Ja, in dem der Staat zinslose Darlehen für den Bau von Generationswohnanlagen mit der Bedingung vergibt, dass sich die Grundmiete für vermietete Wohnungen innerhalb der Wohnanlagen für den gesamten Zeitraum der Tilgungsphase (30 Jahre) nicht erhöht.

Frage: Was ist der große Vorteil dieser Finanzierung?

Antwort: Die Menschen werden von Anfang an mit preiswertem Wohnraum versorgt und die Mietpreisspirale wird außer Kraft gesetzt.

Welche Wohnform soll gefördert werden?

Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels sollten zukünftig durch den Staat grundsätzlich ausschließlich nur generationsübergreifende Wohnprojekte gefördert werden. Im Idealfall haben diese Generationswohnanlagen mindestens 5 bis 6 Wohnungen und einen großen Gemeinschaftsraum.

Frage? Warum sollte man ausschließlich Generationswohnanlagen fördern?

Antwort:

1. Weil man mit Generationswohnanlagen positiven Einfluss auf die demografische Entwicklung nimmt.
2. Weil man mit dem Bau von neuen Generationswohnanlagen unzählige Probleme gleichzeitig löst.
3. Weil der Staat durch den Bau von modernen und klimafreundlichen Gebäuden die gesetzten Klimaziele erreicht.
4. Weil sich die Investition in Generationswohnanlagen für den Staat auch wirtschaftlich lohnt. Schon während, aber auch nach der Investitionsphase generiert der Staat durch den Bau von Generationswohnanlagen Steuereinnahmen.
5. Weil man mit Generationswohnanlagen den aktuellen und zukünftigen Bedarf an preiswertem und altersgerechtem Wohnraum deckt.
6. Weil der Staat dadurch den Bau von Generationswohnanlagen alle Generationen gleichzeitig fördert und unterstützt.
7. Es kommt den Staat unter dem Strich billiger, den Bürgern zum Bau von Familiengenerationswohnanlagen zinslose Darlehen zu gewähren, als die Menschen jahrelang zu alimentieren und in staatlicher Abhängigkeit zu halten.

8. Weil man durch den Bau von Generationswohnanlagen nicht nur günstige Eigentumswohnungen baut bzw. errichtet, sondern nebenbei diese Wohnungen auch preiswert vermieten kann.
9. Unzählige weitere Argumente für das Wohnen in Generationswohnanlagen finden Sie in meinem Buch Projekt Zukunft mit dem Untertitel Generationswohnanlagen.

Wer bekommt das Darlehen?

Die zinslosen Darlehen sollten grundsätzlich nur an Selbstnutzer vergeben werden. Entweder an eine Einzelperson, ein Ehepaar oder eine Baugemeinschaft.

Wie sieht das Ganze praktisch aus?

Ein praktisches Beispiel: Angenommen eine neue Generationswohnanlage mit sechs Wohnungen und einem großen Gemeinschaftsraum mit zusammen 1.024 m<sup>2</sup> Wohnfläche kostet 2.000.000 Euro. Ein junges Ehepaar mit 2 Kindern ohne Eigenkapital erhält ein Darlehen über den vollen Kaufpreis zu 0 Prozent Zinsen über eine Laufzeit von 30 Jahren. Die monatliche Tilgungsrate beträgt 5.555,56 Euro. Mit der Gewährung des zinslosen Darlehens verpflichtet sich das Ehepaar, den selbst nicht genutzten Wohnraum preisgünstig zum Selbstkostenpreis zu vermieten (ca. 5,43 - 6,5 Euro je m<sup>2</sup>). Dabei soll auf eine generationsgerechte Mischung geachtet werden mit der Maßgabe, dass zuerst eigene Familienangehörige bei der Vergabe der Wohnungen berücksichtigt werden. In diesem Beispiel könnte es so sein, dass neben den eigenen Eltern des Mannes oder der Frau auch noch ein Großelternpaar mit in das Haus zieht. Somit wären bereits drei von sechs Wohnungen belegt bzw. vergeben. Da in den nächsten Jahrzehnten immer mehr alte Menschen altersgerechten Wohnraum benötigen, sollte man mindestens zwei weitere Wohnungen an diese Personengruppe vermieten. Die sechste Wohnung könnte entweder an eine alleinstehende Mutter oder einen alleinstehenden Vater oder ein kinderloses Ehepaar vermietet werden. Die Belegung der Wohnanlage ist so gewählt, dass sich alle Bewohner generationsübergreifend gegenseitig unterstützen und helfen können. Durch Auszug frei werdende Wohnungen werden vorrangig an die eigenen Kinder der Basisfamilie vergeben, wenn diese das wollen und schon alt genug sind, um einen eigenen Hausstand zu gründen.

Was ist, wenn die Wohnanlage durch die Baukosten oder den Grundstückspreis teurer als 2.000.000 Euro ist?

Sollte die Wohnanlage teurer als 2.000.000 Euro sein, so könnte man den Mehrpreis entweder durch eventuell vorhandenes Eigenkapital ausgleichen oder man erhöht das Darlehen mit der Folge, dass sich die monatliche Tilgungsrate entsprechend erhöht. Gegebenenfalls könnte, um

die Belastung durch die monatlichen Tilgungsraten zu verringern, die Tilgung des Darlehens auch gestreckt bzw. verlängert werden.

Auch wenn der von mir gemachte Finanzierungsvorschlag außergewöhnlich klingt, darf man nicht vergessen: Außergewöhnliche Probleme erfordern außergewöhnliche Maßnahmen.

Günter Dawid

Homepage: [www.guenter-dawid.de](http://www.guenter-dawid.de)

Berlin, den 26.08.2013