

Vorschlag zur Neugestaltung des Sozialen Wohnungsbaus:

Die steigenden Mieten werden in Großstädten wie Berlin für viele Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen immer mehr zum Problem. Da helfen auch keine halbherzigen Gesetze, die den Mietanstieg verlangsamen sollen. Wenn man Massenarmut begrenzen oder weitestgehend vermeiden will und das Wohnen bezahlbar bleiben soll, muss die Finanzierung des Wohnungsbaus grundlegend revolutioniert werden.

Warum ist das Wohnen so teuer?

- 1) Das teuerste am Wohnen ist die Finanzierung mit Fremdkapital durch Zinslasten
- 2) Die hohen Grundstückskosten in begehrten Lagen
- 3) Die hohen Baukosten

Um breite Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen, muss der Soziale Wohnungsbau von Grund auf verändert werden. Langfristig gesehen müssen wir weg von der Miete, hin zum Wohneigentum. Nur so kann man sich aus dem Teufelskreis der ständig steigenden Mieten, bei weitestgehend gleichbleibendem oder sinkendem Einkommen, befreien. Mit Blick auf den demografischen Wandel müssen neben der Finanzierung des Wohneigentums auch generationsübergreifende Aspekte bei der Gewährung von Finanzierungsmitteln berücksichtigt werden.

Öffentlich gefördert werden sollten ausschließlich nur generationsübergreifende Wohnprojekte (Generationswohnanlagen), in denen sich junge Familien zusammen mit ihren eigenen Eltern und gegebenenfalls auch mit den Großeltern zusammen tun, um sich generationsübergreifend gegenseitig zu helfen und zu unterstützen. Freie Wohnungen innerhalb der Generationswohnanlagen können und sollten grundsätzlich nur an Bewohner vermietet werden, die sich in den Generationenverbund integrieren. Um zu gewährleisten, dass in einer Generationswohnanlage alle Generationen einer Familie Platz finden, sollte die Wohnanlage idealer Weise mindestens fünf bis sechs Wohnungen haben.

Bei der herkömmlichen Finanzierung sind die Finanzierungskosten über eine Laufzeit von dreißig oder vierzig Jahre mindestens noch einmal so hoch, wie der Kaufpreis der Immobilie selbst. Wenn man die Finanzierungskosten bis auf eine geringe Bearbeitungsgebühr vermeiden könnte, dann bräuchte man lediglich die reinen Kosten des Bauprojektes einschließlich des Grundstückspreises zu tilgen. Dies würde sich positiv auf die Höhe der monatlichen Tilgungsrate sowie auf die Laufzeit auswirken.

Durch die Gewährung von zinslosen Darlehen abzüglich Eigenkapital über den gesamten Kaufpreis könnte man die reinen Finanzierungskosten auf einen Schlag, bis auf eine monatliche Bearbeitungsgebühr, auf null senken. Das dafür erforderliche Geld könnte zinslos von der Europäischen Zentralbank (EZB) bereitgestellt und über das Bankensystem ausgegeben werden.

Finanzierungsbeispiel einer Familiengenerationswohnanlage ohne Eigenkapital mit 6 Wohnungen und einem großen Gemeinschaftsraum:

Kaufpreis:	2.000.000 Euro	
Laufzeit:	30 Jahre	
Monatliche Tilgung:	5.555,56 Euro	(5.555,56 €:7 Einheiten = 793,65 € je Whg.)

Nach dreißig Jahren ist das Darlehen getilgt und die Bewohner wohnen miet- bzw. tilgungsfrei.

Sollten sich im Laufe der Tilgungsphase Umstände ergeben, die es den Bewohnern der Wohnanlage nicht möglich machen, den vollständigen Miet- bzw. Tilgungsanteil zu entrichten (Wegfall eines Einkommens durch Elternzeit, Hartz 4 Phase, Sozialhilfephase, usw.), so könnte man die monatliche Tilgung vorübergehend anteilmäßig reduzieren, mit der Folge, dass die Forderung nicht erlassen, sondern nur zinslos gestundet wird. Auf diese Art und Weise würde sich die Tilgung des Darlehens individuell an die jeweilige finanzielle Leistungsfähigkeit der Hausgemeinschaft anpassen mit der Folge, dass sich lediglich der vollständige Tilgungszeitpunkt nach hinten verschiebt.

Diese Kombination aus Objekt- und Subjektförderung würde den Sozialen Wohnungsbau revolutionieren und gleichzeitig mit dazu beitragen, dass wir neuen alters- und generationengerechten modernen Wohnraum schaffen, den wir dringend benötigen. Mehr zum Thema Generationswohnen in meinem Buch Projekt Zukunft.

Günter Dawid

Homepage: www.guenter-dawid.de

Berlin, den 10.02.2014