

Bezahlbares Wohnen - bezahlbarer Wohnraum
Sozial gerechtes Bauen = SGB

Kosten-Flächen-Energiesparendes Bauen = KFE-Bauen

Angemessene Wohnflächen

1 Person	bis 40 m ² Wohnfläche	1 Zimmer/Kochnische/Bad
	als Appartement oder Wohngruppe mit 8 WE	
1 - 2 Personen	bis 50 m ² Wohnfläche	1 - 2 Zimmer/Küche/Bad
2 Personen	bis 60 m ² Wohnfläche	oder 2 Wohnräume/Küche/Bad
3 Personen	bis 75 m ² Wohnfläche	oder 3 Wohnräume/Küche/Bad
4 Personen	bis 90 m ² Wohnfläche	oder 4 Wohnräume/Küche/Bad

Angemessene Mieten

Die Miethöhe max. 1/3 des Nettomonatseinkommens

Die Miete pro m² Wohnfläche sollte nicht mehr als 6,00 Euro im Monat betragen

Beispiel:

50 m ²	=	900 € max. Gesamteinkommen = 300,00 Euro max. Kaltmiete
60 m ²	=	1.080 € max. Gesamteinkommen = 360,00 Euro max. Kaltmiete
75 m ²	=	1.350 € max. Gesamteinkommen = 450,00 Euro max. Kaltmiete
90 m ²	=	1.620 € max. Gesamteinkommen = 540,00 Euro max. Kaltmiete

Erklärung:

- 4-Zimmer-Wohnungen sind in Wohngebäuden ungeeignet, weil sie zu wenig Freiraum für Kinder bieten
- 4-Zimmer-Wohnungen immer in Doppel- oder Reihenhäuser mit eigenem Eingang und Garten aufteilen
- Max. 4 Wohneinheiten = eingestreut in jedes Wohngebiet zur Vermeidung von sozialen Brennpunkten
- Vorrangige Erstellung = eingeschossige Bauweise
- Erdgeschosswohnungen und ebenerdige Abstellräume = immer barrierefrei und sicher herstellen
- Bauen grdsätzl. ohne Keller = zu teuer
- Bauen grdsätzl. mit geneigtem Dach = liefert zusätzlichen Stauraum im Spitzboden
- Energieeinsparstandards = etwas senken

- Solide nachhaltige Baustoffe = geringer Unterhaltungsaufwand
- Verwaltung durch = nur geeignete Verwaltungsunternehmen, um Fehlbelegungen zu vermeiden
- Belegungen/Vermietungen = genau regeln

Die Wohnungen sollten in Standard und Größe möglichst einheitlichen sein, um sozialen Unfrieden zu vermeiden.

Fehlbelegungen unbedingt vermeiden! Evtl. mit Wohnberechtigungsscheinen arbeiten!

Miet- und Eigentumsobjekte sind gleich gestellt!

Besonderheit: Wohnung 65 plus (Altersrentner)

- Alle Wohnungen müssen barrierefrei sein
- Alle Wohnungen sollten einen überdachten Freisitz haben (Loggia)
- Max. Wohnfläche 60 m²
- Belegungen mit 1 – 2 Personen oder 2 – 1 Personen
- Lage: im Umkreis von 400 Metern unbedingt alle Einkaufsmöglichkeiten vorhanden
- Weil diese Wohnungen hier etwas höheren Standard haben, sind die Gesamtkosten auch höher
- Bei Belegungen mit 1 Person ist die Wohnung vielleicht etwas zu groß. Da sich Senioren aber bis zu 20 Stunden/Tag in der Wohnung aufhalten, ist dieses wiederum angemessen.
- Wenn ein Partner verstirbt, soll der verbleibende Partner keinesfalls ausziehen müssen = sehr hohe soziale Sicherheit = Wohnen bis zum Lebensende
- Seniorentreffpunkte schaffen
- Gäste- und/oder Pflegewohnungen mit integrieren
- Soziale Netzwerke schaffen
- Versorgung: Vorrangig ambulant vor stationär

Fazit:

Angemessenes Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Gerechtes bezahltes Arbeiten sichert angemessenes Wohnen und sozial gerechtes Leben. Es lässt sich auch so umsetzen.

Schlussbemerkung:

Die Probleme sind nicht neu und seit langem bekannt - notwendig ist eine Umsetzung!

Alle Medien und politischen Gremien befassen sich immer wieder mit diesem komplexen Thema!

Dieser Vorschlag der Problemlösung beruht auf unserer 30jährigen Erfahrung auf dem Wohnungsmarkt.

Gez. Helmut Müller

14. August 2013