

Sicher sein, dass finanzielle Mittel ausreichen

→ **Wohnrechtmodell** Die Gesellschaft für Dienste im Alter (GDA) bietet in einigen Häusern für die Bewohner ein Wohnrecht auf Lebenszeit in Apartments und Quartiershäusern an. Nach mehr als einem Jahr zeigt sich, dass der Träger mit diesem Modell den richtigen Nerv getroffen hat. *Text: Martin Zeiss*

Miete oder doch besser Wohnrecht? Bewohner der GDA Wohnstifte können seit Juni 2014 an den Standorten der Gesellschaft für Dienste im Alter mbH (GDA) in Hessen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz zwischen beiden Alternativen wählen.

Doch was hat es mit dem Wohnrecht auf sich? Und warum bietet gerade die GDA dieses Modell alternativ zur Wohnungsmiete an? „Wir machen immer wieder die Erfahrung, dass potenzielle Bewohner sich nicht sicher sind, ob ihre finanziellen Mittel ausreichen werden, um die letzten Jahre oder gar Jahrzehnte ihres Lebens im Wohnstift zu verbleiben. Das Wohnstift gehört ja zu den hochpreisigen Wohnformen im Alter, da sind solche Überlegungen fast zwangsläufig“, erklärt GDA Geschäftsführer Georg Nicolay.

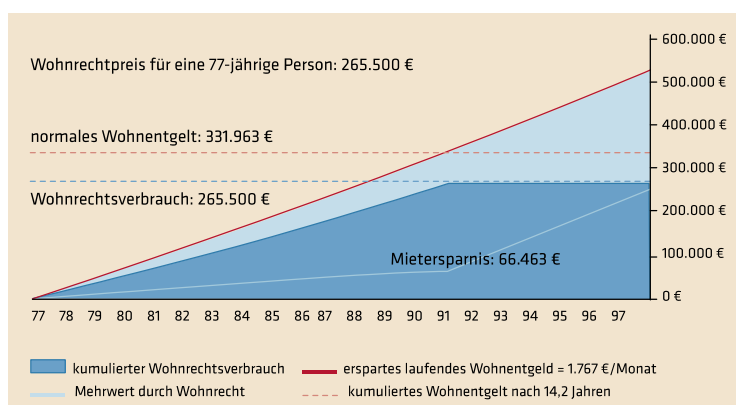
Einmalzahlung sorgt für Sicherheit

Vor diesem Hintergrund habe sich die GDA entschlossen, mit dem lebenslangen Wohnen und einer Einmalzahlung für Sicherheit zu sorgen. Die Erfahrung zeigt nach jetzt mehr als einem Jahr seit der Einführung, dass die GDA sowohl bei Bewohnern, die schon bei der GDA leben und von der Miete auf das Wohnrechtsmodell umstellen, wie auch bei Interessenten, die sich für das Modell Wohnrecht entscheiden, den richtigen Nerv getroffen hat. Schon in den ersten drei Monaten erreichten das Unternehmen 50 Anfragen. Diese wurden und alle weiteren werden in Zusammenarbeit mit der Initium AG aus Stuttgart bearbeitet, dem beauftragten Dienstleister für die Abwicklung der Anfragen, Berechnungen und Vertragsniederlegungen.

Das System funktioniert folgendermaßen: Bewohner können mit Zahlung eines Einmalbetrags ein lebenslanges Wohnrecht erwerben. Der Einmalbetrag richtet sich nach Alter bei Vertragsabschluss, der durchschnittlichen Lebenserwartung und der Miethöhe des Apartments. Auch für das derzeit im Bau befindliche GDA Quartier Weinstraße in Neustadt, das im ersten Abschnitt 22 Häuser umfasst, können Interessenten zwischen Miete und Wohnrecht wählen.

Eine fiktive Berechnung am Beispiel GDA Quartier Weinstraße ist in der nebenstehenden Grafik dargestellt.

STATT LEBENSLANGER MIETE: LEBENSLANGE VERSORGUNG ZUM FESTPREIS



Geht man davon aus, dass sich die Miete aufgrund von Entgeltanpassungen pro Jahr um durchschnittlich 1,5 Prozent erhöht, wohnt diese 77-jährige Person ab deren 91. Lebensjahr im Prinzip „umsonst“ und spart in dieser Zeit den Betrag von 66 463 Euro.

Grafik: GDA

Nicht abgewohnte Restwerte werden zurückgezahlt

So manchem ist der Begriff des Wohnrechts aus dem Privatrecht bekannt. Hier kann der Verbleib in einer Immobilie über ein lebenslanges Wohnrecht im Rahmen einer vorweggenommenen Erbfolge verfügt werden. In diesem Fall wird das Wohnrecht lediglich vorbehalten.



Mit dem GDA-Wohnrechtmodell ist der Bewohner in Zukunft unabhängig von Mietpreissteigerungen, trägt weder Eigentumsrisiken noch -verpflichtungen und auch keine Finanzierungsrisiken.

Foto: GDA

Das in der GDA angebotene Wohnrecht stellt eine Weiterentwicklung dar: Das Wohnrecht wird hier nach § 1093 BGB gegen einen festen Einzahlungsbetrag aktiv erworben. Ab dann wird das Wohnrecht abgewohnt und gilt lebenslang. Bei Auszug oder Tod wird der nicht abgewohnte Wert zurückgezahlt. Übersteigt das Alter des Wohnrechtnehmers das bei der Berechnung der Einmalzahlung angenommene Durchschnittsalter, besteht auch in hohem Alter nicht die Gefahr einer Nachzahlung. Das Wohnrecht wird im Grundbuch eingetragen, wobei für den Bewohner weder Grunderwerbsteuer noch Notarkosten anfallen.

Mieterhöhungen betreffen den Wohnrecht-Nutzer nicht

Der Bewohner ist in Zukunft unabhängig von Mietpreissteigerungen, hat keinerlei Eigentumsrisiken und -verpflichtungen, keine Finanzierungsrisiken und kein Risiko der Eigenbedarfskündigung. „Der Nutzer des Wohnrechtsmodells ist nicht von eventuellen Mieterhöhungen betroffen. Er hat die Sicherheit, mit dem eingebrachten Kapital ein Leben lang im Wohnstift verbleiben zu können. Zudem kann er Kapital, für das Banken derzeit ohnehin kaum attraktive Anlagemöglichkeiten bieten, für sein tägliches Leben und seine Lebensqualität einsetzen“, erläutert GDA-Geschäftsführer Dr. Holger Horrmann die Vorteile für den Bewohner.

Die Leistungen hingegen sind zu 100 Prozent vergleichbar mit der Form der Miete im GDA Wohnstift: Ebenso wie bei Abschluss eines Vertrags für das Wohnstiftswohnen sind Leistungen wie Unterkunft, Verpflegung und Betreuung enthalten. Doch durch die Zahlung des Einmalbetrags entfällt das Teilentgelt Unterkunft, und es werden nur die Teilentgelte Verpflegung und Betreuung gezahlt.

» Lebt der Bewohner länger als mit dem Wohnrechtsentgelt abgegolten, dann ist das Wohnen danach für ihn kostenlos.

Und die vertragliche Grundlage? Nach Abschluss des notariell beglaubigten Vertrages erfolgt die Eintragung des Nutzungsrechts an dem gewünschten Appartement im Grundbuch. Lebt der Bewohner länger als mit dem Wohnrechtsentgelt abgegolten, dann ist das Wohnen danach für ihn kostenlos. Nur die Teilentgelte Verpflegung und Betreuung laufen weiter. Nach Auszug wird das Wohnrecht im Grundbuch wieder gelöscht und nicht abgewohnte Restwerte an den Senior oder die Erben zurückgezahlt.

Auch für das Unternehmen birgt das Wohnrechtsmodell Vorteile. „So mancher Interessent, der vorher vielleicht nicht eingezogen wäre, traut sich nun den Umzug in ein Wohnstift zu, da er weiß, dass er es wird langfristig finanzieren können“, beschreibt Georg Nicolay den nachhaltigen Effekt für die GDA, die an dem Erfolgsmodell festhalten wird. ▢

MEHR ZUM THEMA

Info: martin.zeiss@gda.de

www: www.gda.de/wohnrecht



Martin Zeiss leitet den Bereich Marketing und Vertrieb bei der Gesellschaft für Dienste im Alter (GDA) mit Sitz in Hannover.