

HEIME

Gesellschaft für Dienste im Alter bietet ihren Bewohnern neue Verträge an

Wohnrecht als neue Alternative zur Miete

Bewohner der Wohnstifte der Gesellschaft für Dienste im Alter (GDA) können seit dem vergangenen Jahr entscheiden, ob sie Miete zahlen oder ein Wohnrecht durch eine Einmalzahlung erwerben. Wie das geht, erklären die beiden Geschäftsführer im Interview.

INTERVIEW: SUSANNE HAMMEL

Was verbirgt sich hinter dem Wohnrecht der GDA?

Dr. Holger Horrmann: Das Wohnrecht bietet unseren Bewohnern eine Alternative zu der sonst üblichen Miete unserer Appartements. Sie können mit Zahlung eines Einmalbetrags ein lebenslanges Wohnrecht erwerben. Der Einmalbetrag richtet sich nach Alter bei Vertragsabschluss, der durchschnittlichen Lebenserwartung und nach Miethöhe des Appartements.

Sind die enthaltenen Leistungen vergleichbar mit denen zur Miete?

Georg Nicolay: Ja, es sind exakt die gleichen Leistungen beim Erwerb eines Wohnrechts enthalten. 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.

Wie wird das Wohnrecht vertraglich umgesetzt?

Nicolay: Die GDA ist der Wohnrechtsgeber. Nach Abschluss des notariell beglaubigten Vertrages erfolgt die Eintragung des Nutzungsrechts an dem gewünschten Appartement in das Grundbuch. Lebt der Bewohner länger als mit dem Wohnrechtentgelt abgegolten – das ist bei GDA-Bewohnern der Fall, da sie im Schnitt zwei bis drei Jahre länger leben – ist das Wohnen danach kostenlos. Nur die Teilentgelte Verpflegung und Betreuung laufen weiter. Nach Auszug wird das Wohnrecht im Grundbuch wieder gelöscht und nicht „abgewohnt“ Restwerte an den Senior oder die Erben zurückgezahlt. Während zum Beispiel eine Wohnung mit einer Größe von 85 Quadratmetern 1 767 Euro im Monat kostet, werden für dieselbe Wohnung einmalig 265 500 Euro veranschlagt – wenn jemand im Alter von 77 Jahren einzieht. Nach dem Mietmodell kommt der Bewohner auf 331 963 Euro, wenn er zum Beispiel bis zum Alter von 91 Jahren dort wohnt. Wichtig ist hierbei, dass das Wohn-



GDA-Geschäftsführer Georg Nicolay

Foto: GDA



GDA-Geschäftsführer Dr. Holger Horrmann

Foto: GDA

recht ins Grundbuch eingetragen wird und dadurch abgesichert ist. Somit hätte der Kunde auch bei einem „Untergang“ der GDA eine verbrieftete Sicherheit.

Welche Vorteile hat das Wohnrecht gegenüber der Mietzahlung?

Horrmann: Der Nutzer des Wohnrechtsmodells ist nicht von eventuellen Mieterhöhungen betroffen. Er hat die Sicherheit, mit dem eingebrachten Kapital ein Leben lang in dem 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. Während sein Vermögen möglicherweise infolge eines sehr langen Le-

bens für Miete aufgebraucht wird, bietet das Wohnrecht die Sicherheit, auch über das im Wohnrechtsvertrag angenommene Alter hinaus in der Immobilie verbleiben zu können, ohne nachzahlen zu müssen. Tritt Pflegebedürftigkeit ein und zieht der Nutzer des Wohnrechtsmodells in eine stationäre Pflegeeinrichtung der GDA um, erhält er einen Zuschuss von 24 373 Euro pro Jahr aus dem Wohnrecht.

Was passiert mit dem Einmal-Betrag und dem Appartement, wenn der Bewohner vorzeitig verstirbt?

Nicolay: Dann erhalten seine Erben den noch nicht verbrauchten Betrag nach einem festgelegten Schlüssel zurück. Das Appartement verbleibt im Besitz der GDA.

Wie ist die Resonanz seit dem Start im Juni 2014?

Horrmann: Im März und April 2014 haben wir die Bewohner unserer acht Wohnstifte zwischen Hannover und Neustadt an der Weinstraße über die Einführung des neuen und selbstverständlich frei wählbaren Angebots informiert. Bis heute liegen uns rund 50 Anfragen meist im mittleren sechsstelligen Eurobereich für die entsprechenden Appartements vor. Diese werden derzeit in Zusammenarbeit mit der Initium AG aus Stuttgart, dem beauftragten Dienstleister für die Abwicklung der Anfragen, Berechnungen und Vertragsniederlegungen, bearbeitet. Auch potenzielle neue Bewohner interessieren sich übrigens schon vor Einzug für das Wohnrechtsmodell.

Wollen Sie das Modell auf weitere Wohnformen der GDA ausweiten?

Nicolay: Ja, wir sind dabei. Für das geplante Seniorendorf „GDA Quartier Weinstraße“ mit Baustart Ende 2014/Anfang 2015 an dem bestehenden Wohnstiftsstandort Neustadt an der Weinstraße haben Bewohner ebenfalls die Wahl zwischen Miete und Wohnrecht. Von den rund 170 Interessenten für die 22 Häuser im ersten Bauabschnitt will ein Großteil schnellstmöglich einen Wohnrechtsvertrag abschließen.