

## 1

**Demografischer Faktor**

Das Durchschnittsalter in Genossenschaften liegt oftmals bei mehr als 50 Jahren, in manchen ostdeutschen Genossenschaften sogar noch höher. Und viele Mitglieder sorgen sich, ob sie bei langfristig sinkenden Rentenleistungen die Belastung durch Miete und Nebenkosten künftig noch werden tragen können. Die Genossenschaftsvorstände müssen sich deshalb Gedanken machen, wie sie das Angebot entsprechend den Bedürfnissen ihrer Mitglieder gestalten können: Ob sich jedoch zum Beispiel bestehende Räume in altersgerechte Wohnungen umwandeln lassen, hängt neben bautechnischen auch von konzeptionellen Überlegungen ab. Zum Beispiel der Frage, welcher Dienstleister später den Grundservice und das Betreuungsangebot übernehmen soll. Es gilt zudem zu berücksichtigen, dass wahrscheinlich noch in diesem Jahr in Berlin und Brandenburg eine neues Landesheimrecht in Kraft treten wird, dass sich auch auf Angebote zum betreuten Wohnen in Genossenschaften auswirkt.

## 2

**Kreative Lösungen finden**

Zu den größten finanziellen Belastungen im Alter gehören die Miete und die Mietnebenkosten. Deshalb wünschen sich immer mehr Ältere in diesem Bereich finanzielle Entlastung. Genossenschaften bieten verschiedene Lösungen an, um das Wohnen im Alter billiger zu machen. Eine solche Lösung kann zum Beispiel der – im Vergleich zum Kauf einer Eigentumswohnung – günstigere Erwerb eines Dauerwohnrechts sein. Oder die Gewährung von Mieterdarlehen, sodass sich die Miete auf das gewünschte Maß reduziert. Darüber hinaus können auch

## WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER MIETFREIES WOHNEN IM ALTER IN GENOSSENSCHAFTEN

Wohnungsgenossenschaften bieten ihren Mitgliedern zunehmend Altersvorsorgeprodukte an. Welche Möglichkeiten es für den Einzelnen gibt, erläutert Stephan J. Bultmann



Entspannter alter: Dauerwohnrechte und Darlehen sollen die Wohnsituation für Senioren in Genossenschaften verbessern.

die genossenschaftliche Spareinrichtung, so sie denn vorhanden ist, oder einfach der Kauf weiterer Genossenschaftsanteile, zur Altersvorsorge genutzt werden.

## 3

**Dauerwohnrechte**

Dauerwohnrechte nach den Paragrafen 31 und folgenden des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) sind eigentumsähnliche Rechte des Bewohners, eine Wohnung, zeitlich begrenzt auf 20 oder 30 Jahre, zu nutzen. Die Kosten für den

Erwerb des Dauerwohnrechts belaufen sich – je nach Lage, Größe und Ausstattung des Objekts – auf rund zwei Drittel des Verkehrswertes, der beim Kauf der Wohnung anfallen würde. Eine Berliner Baugenossenschaft rechnet zum Beispiel vor, dass ein Wohnrecht für eine 3-Zimmer-Wohnung mit einer Größe von 75 Quadratmetern über einen Zeitraum von 30 Jahren rund 67 000 Euro kostet – und damit weniger als die Hälfte des Betrags, der für den gleichen Zeitraum an Miete anfallen würde. Der Wohnungsberechtigte wohnt in dieser Zeit mietfrei, das heißt, er muss lediglich die laufenden Betriebskosten und das Wohngeld zahlen, welches die Verwaltungsggebühr und eine Instandsetzungspauschale beinhaltet.

## 4

**Mieterdarlehen**

Eine andere Möglichkeit, Mietkosten im Alter zu sparen, stellen Mieterdarlehen dar, wie sie etwa bei einer Kasseler Wohnungsgenossenschaft praktiziert werden: Der Mieter gewährt der Genossenschaft ein projektbezogenes, zinsloses Darlehen, das nach einer individuell vereinbarten Laufzeit zurückzahlen ist. Während des Darlehenszeitraums kann er die Grundmiete, die über den gesamten Zeitraum festgeschrieben wird, selbst bestimmen. Durch die monatliche Tilgung des Darlehens

## 5

**Spareinrichtung**

Etwa 40 Wohnungsgenossenschaften haben bundesweit eine Spareinrichtung ins Leben gerufen, auch in Berlin und Potsdam. Sie bietet den Mitgliedern die Möglichkeit, Sparverträge abzuschließen und Geld verzinslich – wie bei einer Bank – anzulegen. Die Zinserträge des Sparer sind mit denen örtlicher Banken und Sparkassen meist vergleichbar oder übersteigen diese sogar. Damit sind sie ein sicheres Zubrot für die individuelle Alterssicherung vor Ort. Das hilft den Baugenossenschaftlern, die Gelder sicher anlegen wollen, aber auch der Genossenschaft: Sie erhält so günstigere Finanzmittel für Investitionsprojekte, als sie von Banken je bekäme.

## 6

**Mehr Genossenschaftsanteile**

Eine einfache Methode für jedes Genossenschaftsmitglied, Kapital mit jährlicher Dividendenausschüttung als Altersvorsorge anzusammeln, ist der Erwerb weiterer Genossenschaftsanteile. Dafür ist nur ein Antrag bei der Geschäftsstelle der Genossenschaft erforderlich, dem der Vorstand zustimmen muss. Die jährlichen Dividendenausschüttungen belaufen sich meist auf vier bis fünf Prozent und stellen somit eine gute Kapitalverzinsung dar. Auch die Teilübertragung von Genossenschaftsanteilen an den Nachwuchs, als Grundstock einer individuellen Vermögensbildung, ist möglich.

*RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerbank und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.*