

1

Demografischer Wandel

Der Alterungsprozess der Gesellschaft lässt kurz- bis mittelfristig den Bedarf an seniorengerechten Wohnanlagen steigen. Das ist eine Herausforderung für Vorstände und Geschäftsführer von Wohnungsunternehmen, aber auch für die Leiter von Projektentwicklern und der Pflegewirtschaft. Denn die Wohnwünsche werde sich zudem zunehmend differenzieren: Gerade die Generation der Altachtundsechziger wird bei Renteneintritt anspruchsvoller sein als es jene der Kriegs- und Nachkriegsgeneration derzeit ist. Dies belegt jüngst auch die „50plus Studie“ der Universität Osnabrück, welche die Ergebnisse der bundesweit bisher wohl größten Online-Befragung dieser Altersgruppe zusammenfasst. Demnach kann sich ein erheblicher Teil der Altersgruppe 50plus im Alter den Umzug in Wohngemeinschaften oder in ein Mehrgenerationenhaus vorstellen. Zudem soll die Betreuung innerhalb der Familien weiter zurückgehen.

2

Der Kauf von Wohnungen

Verbreitet ist heute der Kauf seniorengerechter Wohnungen in Wohnanlagen, die durch einen Dienstleister (Diakonie, Caritas, AWO, Volkssolidarität u. a.) betreut werden. Der Erwerb verläuft dabei wie sonst auch, die Besonderheit besteht allerdings darin, dass sich der Dienstleister nach der Teilungserklärung beziehungsweise Gemeinschaftsordnung zu einer langfristigen Bewirtschaftung der Wohnanlage verpflichtet. Hierbei kann es sich zum Beispiel um ein Betreutes-Wohnen-Modell handeln, bei dem sowohl ein Grundservice wie etwa Hilfestellungen in Alltagsangelegenheiten, aber auch zusätzliche Wahlleistungen angeboten werden. Dabei ist

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER KAUF UND ANMIETUNG VON SENIORENIMMOBILIEN

Teil 1: Der Bedarf an Wohnungen, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen abgestimmt sind, steigt beständig. Was bei unterschiedlichen Modellen zu beachten ist, erläutert Stephan J. Bultmann



BERLINER KURIER/THOMAS UHLEMANN

Bedarfsgerecht: Welches Wohn-Modell im Alter das richtige ist, hängt von den individuellen Ansprüchen ab.

darauf zu achten, dass die Grenzen des betreuten Wohnens eingehalten werden, da andernfalls die Bestimmungen des Heimgesetzes gelten. Dies ist jedoch nur dann sinnvoll, wenn in der Einrichtung auch Pflegedienstleistungen angeboten werden.

3

Vermietungslösungen

Vielen Älteren ist jedoch der Kauf einer seniorengerechten Eigentumswohnung zu teuer oder er bindet zu viel Kapital und macht den Einzelnen zu

unflexibel, sodass hier eine Anmietung in Betracht kommt. Viele Wohnungsunternehmen, insbesondere Wohnungsgenossenschaften, bieten ihren Mietern entsprechenden Wohnraum an, sodass die Älteren in ihrem bekannten Umfeld wohnen bleiben können. Im Angebot sind dabei ganz unterschiedliche Wohnprojekte: Es gibt sowohl die Betreuung in Einzelwohnungen wie auch Wohngruppen und Wohngemeinschaften für diejenigen, die gemeinsam mit anderen Senioren leben möchten. Darüber hinaus gibt es etliche Projekte in Berlin, in denen generationsübergreifendes Wohnen in Mehrgenerationenhäusern praktiziert wird. Das Konzept muss vorher aber gut durchdacht werden, wenn es kein Flop werden soll.

4

Miet- und Betreuungsvertrag

Je nach Struktur des Vermietungsmodells spielen drei Verträge eine Rolle: Das Wohnungsunternehmen sollte mit einem Betreuungsdienstleister eine Kooperationsvereinbarung über das Vorhalten und Anbieten von Grund- und Wahldiensten abschließen, um auf die Gestaltung der Konditionen Einfluss nehmen zu können. Daneben müssen ein Mietvertrag zwischen Mieter und Wohnungsunternehmen und ein Betreuungsvertrag zwischen Mieter und Betreuungsunternehmen

geschlossen werden. Diese gelten maximal für die Dauer von zwei Jahren und sind isoliert kündbar.

5

Erweiterter Mietvertrag

Anstelle von Miet- und Betreuungsvertrag kann ein betreuungsspezifisch erweiterter Mietvertrag zwischen Wohnungsunternehmen und Mieter geschlossen werden, bei dem der Dienstleister Erfüllungsgehilfe des Vermieters ist. Der Vorteil dieser Gestaltung besteht darin, dass dieser Vertrag nicht isoliert kündbar ist. Denn wenn ein Mieter mit dem Betreuungsservice unzufrieden ist und bei den Nachbarn Stimmung gegen den Dienstleister macht, finden sich oft Nachahmer oder Trittbrettfahrer, die dann ebenfalls kündigen, sodass der Dienstleister sich zurückzieht und das Projekt scheitert. Damit ist aber vor allem den Mietern nicht geholfen.

6

Dauerwohnrechte

Zwischen Verkaufs- und Vermietungsmodellen steht die Dauerwohnrechts-Lösung. Die gibt dem Nutzer einen veräußerlichen und vererbaren Anspruch auf die Nutzung einer Wohnung. Dafür ist die Aufteilung abgeschlossener Wohnungen wie bei der Bildung einer Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich. Vorteil ist hier, dass der Erwerb meist günstiger ist als der Kauf einer Eigentumswohnung und häufig auch die Rückgabe an das Unternehmen vereinbart werden kann, etwa im Falle eines Umzugs. Das Dauerwohnrecht ist somit flexibler als ein Kauf.

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