

### Wohnungsgenossenschaften

# Soziales Netz im Rentenalter

Viele Träger kümmern sich um Betreuung, Pflege und eine langfristige Finanzierung der Miete

Von Simone Groeneweg

Ob Rundbriefe, Mittagstische, Leseclubs oder gemeinsame Ausflüge – etliche Wohnungsgenossenschaften bieten nicht nur Wohnraum, sondern sie kümmern sich auch gleich noch um die Freizeit ihrer Mitglieder. Das mag man auf den ersten Blick für überflüssig halten. Solche Angebote sind jedoch nicht nur schlichte Werbeaktionen, sondern sollen den Menschen auch sozialen Halt geben. „Bei manchen Initiativen handelt es sich eigentlich schon um eine Form von Stadtentwicklung“, sagt Karin Stemmer von der Genossenschaft Vereinigte Wohnstätten 1889 in Kassel.

„Viele Genossenschaften haben eine Altersstruktur wie es sie in Deutschland in etwa zehn Jahren geben wird“, sagt Ingeborg Esser vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Das bereitet den Verantwortlichen Kopfzerbrechen. „Sie sehen sich bereits jetzt mit Problemen konfrontiert, die auf andere Vermieter erst in einigen Jahren zukommen“, erklärt Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes sächsischer Wohnungsgenossenschaften. Für diese Probleme sucht man nach Lösungen.

Genossenschaften schließen Verträge mit Pflegediensten ab, stellen Sozialhelfer ein, lassen Aufzüge in ihre Häuser einbauen und richten Gemeinschaftsräume ein. Dort kann der Friseur den älteren Mitgliedern, die nicht mehr so mobil sind, die Haare schneiden. Beispiele gibt es viele. Bei den Vereinigten Wohnstätten in Kassel hat man ein Hausgemeinschaftsprojekt gegründet. Die Genossenschaft besitzt etwa 4500 Wohnungen. „Unsere Kundenbetreuer sind Kaufleute der Wohnungswirtschaft“, erzählt Stemmer, die Abteilungsleiterin für das Bestandsmanagement ist. „Sie haben Schulungen gemacht und kümmern sich nun um bestimmte Häuser. Wir wollen auf diese Weise soziale Netzwerke entstehen lassen, und zwar generationenübergreifend.“ Ein Verein zur Nachbarschaftshilfe ergänzt das Projekt. Im vergangenen Jahr gab es mehr als 2000 Veranstaltungen, und zwar vom selbst organisierten Mittagstisch bis hin zum Literaturkreis.

Zusätzliche Offerten für die Bewohner wie ein Pflegedienst oder ein Mittagstisch müssen unter Umständen extra finanziert werden. „Bisher geht das. Etliche Rentner können sich das noch leisten“, sagt Viehweger. „Schwierig wird es bei den künftigen Senioren-Generationen.“ Deren Erwerbsbiografien werden brüchiger: Arbeitslosigkeit, befristete Verträge, Teilzeitjobs – all das schmälert die Rente der Zukunft. Einige Experten prognostizieren sogar, dass in 25 Jahren die Renten nur noch 45 Prozent der Erwerbseinkommen ausmachen werden. Mancher müsste sich eigentlich schon heute fragen: Kann ich mir später meine Wohnung überhaupt noch leisten?

### Dauerwohnrecht oder zusätzliche Anteile sichern die Bleibe im Alter

Das sei die nächste große Aufgabe, wenn es um das Wohnen in der Zukunft gehe, heißt es beim GdW. Man habe nicht mehr nur gutes und sicheres Wohnen zu gewährleisten, sondern müsse im Blick haben, dass die Mitglieder auch im Alter in der Lage seien, ihre Wohnung auf Dauer zu bezahlen. Die Genossenschaften bieten ihren Mitgliedern darum an, gezielt Geld zu sparen, um so im Rentenalter die eigenen Wohnkosten zu reduzieren.

„Das könnte sogar zu einem besonderen Leistungsmerkmal der Genossenschaften werden“, sagt Ingeborg Esser vom GdW. Und sie ergänzt: Es gebe verschiedene Möglichkeiten, die Mitglieder beim Sparen zu unterstützen. Für manche Varianten erhalte man sogar den Riesterschutz, etwa für den Kauf zusätzlicher Genossenschaftsanteile.

Voraussetzung ist allerdings, dass die Genossenschaft dafür zertifiziert ist. Das bedeutet: Jemand erwirbt nicht nur seine Pflichtanteile an der Genossenschaft, sondern weitere Geschäftsanteile. Das angesparte Vermögen kann man im Alter für die Miete nutzen. Ist das Ganze riestergefördert, müssen die Anteile extra abgesichert sein – für den Fall, dass die Genossenschaft insolvent geht. Kleinere Genos-

senschaften schrecken die Zertifizierung und die bürokratische Umsetzung offenbar noch ab. „Das interessiert uns sicher“, sagt etwa Heike Skok, Vorstandsmitglied der Münchner Genossenschaft Wogeno. „Aber wir schauen uns erst einmal an, wie die Großen das machen.“

Zu den Großen gehört die Genossenschaft Vereinigte Wohnstätten. Sie gibt ihren Mitgliedern schon seit mehr als 60 Jahren die Möglichkeit, ein Dauerwohnrecht zu kaufen. „Bei uns kann man ein unbefristetes Wohnrecht erwerben“, sagt Karin Stemmer. Das koste in Kassel in einem modernisierten Bau aus den sechziger Jahren etwa 1150 Euro pro Quadratmeter. „Die Preise hängen natürlich vom Zustand des Gebäudes und der Lage ab.“ Der Vorteil: Der Käufer muss keine Miete mehr zahlen, doch ein Dauerwohnrecht ist nicht so teuer wie eine echte Eigentumswohnung oder ein eigenes Haus. Beim Kauf würden zudem keine Grunderwerbsteuer und keine Notargebühren anfallen, ergänzt Stemmer. „Wenn jemand später doch ausziehen möchte, kann er das Wohnrecht veräußern, vererben oder die Wohnung vermieten.“

Ältere Genossenschaftsmitglieder ziehen häufig eine andere Sparvariante vor: das Mieterdarlehen. Damit geben sie ihrer Genossenschaft einen zinslosen Kredit. Der Vorteil: Die braucht für Baumaßnahmen keine teuren Darlehen aufzunehmen. Das Darlehen wird zurückgezahlt, indem die Miete des Bewohners mehrere Jahre reduziert oder sogar ausgesetzt wird. Für diesen Zeitraum gilt eine Miethöhengarantie.

Wer kurz vor der Rente steht und einen größeren Betrag als Darlehen an die Genossenschaft überweist, muss also im Gegenzug die nächsten Jahre keine Miete mehr zahlen. Manche Genossenschaften haben sogar eigene Spareinrichtungen gegründet. „Die arbeiten wie kleine Banken“, sagt Viehweger. Auch dort können Mitglieder ihr Vermögen anlegen und so für die Zeit nach dem Arbeitsleben sparen. Die Genossenschaften kümmern sich mittlerweile also nicht nur um den Wohnraum und die Freizeit, sondern haben auch die Finanzplanung der einzelnen Mitglieder im Blick.



## Selbsthilfe der Genossen

Überteuert und dazu noch katastrophale hygienische Bedingungen – so muss man sich die Wohnungen in den deutschen Städten in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts vorstellen. Nach dem Motto „Hilfe zur Selbsthilfe“ versuchten die Menschen, die schlechte Situation zu verbessern. Dazu gründeten sie Genossenschaften. Deren Mitglieder sollten bezahlbaren Wohnraum bekommen. Es kam indes anders: Viele Genossenschaften überlebten die Wirtschaftskrise von 1874 nicht. Etliche Jahre später wurden bessere gesetzliche Rahmenbedingungen geschaffen. Die Mitglieder hafteten nicht mehr mit ihrer ganzen Existenz, sondern nur noch mit der Höhe ihres Genossenschaftsanteils. Die Idee der Genossenschaft konnte so wieder aufleben.

Die damaligen Grundprinzipien sind heute noch aktuell. Das Vermögen wird solidarisch angesammelt und in Immobilien investiert. Für ihre Einlage erhalten die Mitglieder eine Dividende und günstige Mietpreise. Es besteht natürlich die Gefahr, das investierte Kapital zu verlieren, wenn die Genossenschaft insolvent geht. Das komme aber sehr selten vor, sagen Fachleute. Trotzdem: Wer Mitglied wird und sein Ersparnis den Genossen anvertraut, sollte das Konzept und den Finanzplan vorher genau prüfen. Die Genossenschaften verfolgen zwar soziale Ziele, müssen aber auch wirtschaftlich handeln. Kritisch kann es zum Beispiel werden, wenn Wohnungen leerstehen. Dann steigen die Kosten, so dass die Mitglieder unter Umständen austreten und ihr Kapital zurückverlangen.

Genossenschaften sind ähnlich organisiert wie andere Wirtschaftsunternehmen: Es gibt einen Vorstand, der die Geschäfte führt. Die Mitglieder wählen aus ihrer Mitte einen Aufsichtsrat, der die Geschäftsführung kontrollieren soll. Bei den meisten Genossenschaften kann man lediglich Wohnungen mieten. Dabei schließt das Mitglied keinen Mietvertrag im eigentlich Sinne, sondern einen Dauernutzungsvertrag ab. Derzeit gibt es in Deutschland etwa 2000 Wohnungsgenossenschaften mit circa drei Millionen Mitgliedern und mehr als zwei Millionen Wohnungen. Die ältesten existieren schon länger als 100 Jahre. Die größte ist die Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft. Sie hat mehr als 17 500 Mitglieder und fast 17 000 Wohnungen. *gro*

*Gemeinsam ist man stärker: Gerade im Alter bieten Wohnbaugenossenschaften viel Lebensqualität – auch für Bewohner ohne hohe Rentenbezüge. Aber nicht alle Häuser bieten ein solch buntes Leben wie dieses Gebäude in Dresden. Foto: AP*