



Ältere Menschen wollen gern weiterhin zu Hause wohnen, haben aber Finanzbedarf, etwa für die Pflege. BILD: SN/BERNHARD SCHREGLMANN

Verkauf mit Wohnrecht

Verkäufer können trotzdem in der Immobilie bleiben.

Kreative Modelle versuchen, dem Mangel an Objekten mit neuen Ideen zu begegnen.

BERNHARD SCHREGLMANN

Eine Immobilie zu verkaufen, ohne deshalb ausziehen zu müssen, das ist ein neues Investorenmodell, das nun auch in Salzburg angeboten wird. Konkret bietet die Immobilienmaklerin Elisabeth Rauscher mit ihrem Partner deaurea potenziellen Verkäufern die Möglichkeit, auch nach einem Verkauf in den Räumlichkeiten bleiben zu können, konkret über ein Wohnrecht. „Die Nachfrage hat zugenommen, in anderen Ländern ist das schon gang und gäbe, etwa in den USA, Frankreich, Großbritannien und zuletzt auch in Deutschland“, sagt Rauscher. Konkret sucht sie Menschen, die ihre Immobilien verkaufen, dort aber weiterhin leben wollen. „Viele gehen in Pension, das Geld steckt aber in der Immobilie“, erzählt die Maklerin aus der Praxis. „Die Pension reicht zwar zum Leben, aber nicht für große Sprünge.“ Persönliche Wünsche, medizinische Vorsorge, Pflege etc. sind dann zu Hause nicht mehr möglich. „Manche wollen ihren Kindern finanziell unter die Arme greifen, weil diese jetzt Bedarf haben und nicht erst in 20 Jahren.“

Konkret vermittelt Rauscher solchen Interessenten einen Investor, der das Haus oder die Wohnung kauft und mit den Vorbesitzern ein grundbücherlich gesichertes Wohnrecht vereinbart. Das kann befristet, etwa auf 20 Jahre, oder auch lebenslanglich gelten. Der Kaufpreis für das Objekt wird über ein Sachverständigen Gutachten ermittelt. Dann wird davon die ortsübliche Kaltmiete für den vereinbarten Zeitraum abgezogen und diese Summe dann ausbezahlt. Die Ex-Eigentümer zahlen nur die Betriebskosten und kümmern sich um den Erhalt des Gebäudes beziehungsweise um altersgerechte Einbauten, etwa Badezimmer oder Treppenlifte. Bei einem unbefristeten Wohnrecht wird der abzuziehende Mietanteil auf Basis der statistischen Lebenserwartung ausgerechnet. Die Kunden, die an ei-

nen solchen Verkauf denken, seien meist daran interessiert, dass sie bis an ihr Lebensende in der Immobilie bleiben und dort auch mit 24-Stunden-Betreuung leben können. „Sie wollen eigentlich nicht in ein Seniorenheim“, bestätigt Rauscher.

Und was hat der Käufer davon? „Unsere Käufer wollen langfristig in eine österreichische Immobilie investieren. Sie haben keinen persönlichen Wohnbedarf“, erklärt die Expertin: „Sie kaufen sozusagen einen verlässlichen Mieter mit.“ Käufer sind meist Privatpersonen oder Kapitalgesellschaften, die an einem langfristigen Investment interessiert sind. „Aber natürlich können sie das Objekt zwischenzeitlich auch verkaufen, die Rechte der früheren Eigentümer sind ohnehin grundbücherlich abgesichert.“

Für Rauscher ist das Modell jedenfalls ein zukunftsträchtiges, denn die Menschen werden immer älter. „Waren 2001 noch 16 Prozent der Bevölkerung älter als 65 Jahre, so werden es 2031 schon zwischen 24 und 28 Prozent sein. Die Zahl der Menschen über 75 erhöhte sich im gleichen Zeitraum überhaupt von 582.000 auf 1,42 Millionen.“

Könnte man das nicht auch via Leibrente organisieren? Rauscher: „Da tauscht man eine Einmalzahlung gegen monatliche Raten. Das Risiko ist sicher geringer, wenn man gleich das ganze Kapital nimmt und so anlegt, dass man trotzdem monatlich etwas davon hat.“

Jedenfalls Sorge das Modell, das sie seit Kurzem offensiv bewirbt, dafür, dass die Menschen in ihrer angestammten Umgebung bleiben und sich dann auch eine me-

dizinische oder pflegerische Betreuung leisten könnten. Das sei umso wichtiger, wenn die Kinder etwa schon woanders ihre Zelte aufgeschlagen hätten.

Wohnrecht als „Zuckerl“

„Es gibt in Salzburg keine Wohnungsnot, es wohnen nur die falschen Personen in den falschen Wohnungen“, bestätigt auch Christian Struber, Geschäftsführer der Salzburg Wohnbau und Bundesobmann der ARGE Eigenheim. Um diese Problematik aufzulösen, brauche es viele neue Wege. Als Beispiel nennt er einen alleinstehenden Herrn in Taxenbach, dessen Kinder dort nicht mehr verankert waren. Er hat seine Immobilie im Ortszentrum der Wohnbaugenossenschaft Strubers verkauft. Stattdessen wurde eine Anlage für betreutes Wohnen errichtet, in der der vorige Eigentümer eine 65 Quadratmeter große Eigentumswohnung erhielt. So kann er am gleichen Standort weiter wohnen, die Betreuungsangebote nutzen und gleichzeitig wurde neuer Wohnraum im Zentrum errichtet. „Solche Lösungen sehen wir immer öfter“, sagt Struber: „Gerade älteren Herrschaften sind ihre Immobilien oft zu groß.“ Allerdings sei es schwierig, über solche Wünsche und Ideen auch informiert zu sein. „Es gab ja in der Stadt Salzburg einmal eine solche Plattform, wo Menschen, die in zu großen Wohnungen lebten, Kontakt mit anderen aufnehmen konnten. Das war theoretisch okay, aber hat praktisch nicht funktioniert.“

Es brauche ein gezieltes Mietenmanagement, wo man sich konkret anschauen

kann, wer was wo und wie benötigt. „Das ist im Eigentum noch schwieriger, denn dazu bräuchte man Zugang zu den Meldedaten, um zu sehen, dass etwa auf 300 Quadratmetern nur eine Person gemeldet ist. In der Realität passiert das nur durch Zufall.“

Ziel sei es jedenfalls, mit solchen Menschen ins Gespräch zu kommen und individuelle Lösungen zu finden, „die Leute können ja auch im Haus bleiben“. Konkret würden sie – siehe Taxenbach – in eine neue Wohnung am alten Standort einziehen. „So vermeidet man einen Ortswechsel, denn davor fürchten sich die meisten älteren Menschen.“ Zusätzlich stünden dann moderne Einrichtungen zur Verfügung, etwa ein Aufzug.

Das Thema Leibrente ist laut Struber vor allem im Bereich landwirtschaftlicher Immobilien noch ein Thema, gerade wenn Bauern keine Nachkommen für den Hof haben, weniger im städtischen Bereich.

Immer mehr setzen gerade die gemeinnützigen Baugesellschaften auch auf das Baurecht. Dabei bleibt das Grundstück im Besitz des bisherigen Eigentümers, die Genossenschaft baut darauf ein Siedlungsgebäude und zahlt für die Dauer der Laufzeit quasi „Miete“ für den Grund. Das hat kurzfristig den Vorteil, dass man die, gerade in Salzburg, schon sehr hohen Grundstückspreise nicht auch noch als junge Familie finanzieren muss. Dafür erhält der Grundbesitzer am Ende der meist jahrzehntelangen Vertragsdauer gegen eine Ablöse die errichteten Gebäude.

Nur das Grundstück zu verkaufen, das würden immer weniger Menschen tun, weiß der Experte. „Was mache ich denn mit dem Geld?“ Viele geben das Grundstück her und wollen dafür als „Kaufpreis“ einige Wohnungen in der neuen Anlage, die sie dann vermieten können. Struber: „Alles ist möglich, man muss nur flexibler werden. Denn die Gesetze schließen neue Formen ja nicht aus, aber die Menschen beschäftigen sich noch zu wenig mit dem Thema.“

„Man bekommt sofort Kapital und ein Wohnrecht.“

Elisabeth Rauscher,
Team Rauscher Immobilien



BILD: SN/RAUSCHER

„Wir brauchen künftig flexiblere Lösungen.“

Christian Struber,
Salzburg Wohnbau



BILD: SN/SCHREGLMANN