



BILD: SNIANDRII YALANSKIY - STOCKADOBEC

Tausche Cash gegen Hausanteil

Ältere Menschen wollen zu Hause leben, müssten dafür aber investieren.

Neue Geschäftsmodelle kaufen Teile des Hauses, das weiter vom bisherigen Inhaber bewohnt wird.

BERNHARD SCHREGLMANN

Erst vor wenigen Tagen hat die Regierung angekündigt, die diskriminierende Kreditvergabe an ältere Menschen abzuschaffen. Denn gerade diese hätten im Alter oft Investitionen in ihr Heim zu tätigen, um dort auch weiter leben zu können, etwa in Barrierefreiheit oder einen Treppenlift. Das Potenzial der betroffenen Menschen ist offenbar groß, denn neuerdings werden auch andere Möglichkeiten in Österreich offeriert.

Etwa durch die Maklerorganisation Engel & Völkers. Mit Engel & Völkers LiquidHome Österreich wird die Möglichkeit geboten, einen Teil eines Einfamilienhauses zu verkaufen und es aber weiter zu benutzen. Für den Teilverkauf in Österreich kommen ausschließlich Einfamilienhäuser im Eigentum infrage. Diese machen 36,9 Prozent aller Hauptwohnsitze im Land aus. Seit 2020 wird diese Möglichkeit von Engel & Völkers (E&V) in Deutschland angeboten, nun erfolgte der Start in Österreich. „Das starke Wachstum in Deutschland hat uns gezeigt, dass der Bedarf an neuen Lösungen im Segment der Immobilienrenten groß ist. Wir sehen dieses Potenzial auch in Österreich und haben uns daher für den Markteintritt im Nachbarland entschieden“, begründet Christian Kuppig, Geschäftsführer der EV LiquidHome GmbH Deutschland, den Schritt.

Anders als bei einer Leibrente, wo das Haus den Eigentümer wechselt und dieser dafür bis ans Lebensende einen bestimmten Betrag erhält, kann bei dem Engel & Völkers-Modell der Hausanteil wieder zurückgekauft werden. Auch bei einem reinen Fruchtgenuss-Modell wird das gesamte Objekt verkauft und ein entsprechendes Fruchtgenussrecht eingeräumt.

Bei dem neuen Teilverkauf können bis zu 50 Prozent der Immobilie zum aktuellen Marktwert verkauft werden, um damit finanzielle Liquidität zu schaffen. Über den veräußerten Anteil erhalten die Verkaufenden ein Fruchtgenussrecht und dürfen damit ihre Immobilie weiterhin so nutzen wie gewohnt. Was bedeutet das konkret? „Das Fruchtgenussrecht – zum Beispiel an einer

Wohnung – bedeutet das Recht, diese Wohnung entweder selbst zu benutzen oder sie zu vermieten. Der Fruchtgenussobjekt ist verpflichtet, das Fruchtgenussobjekt auf eigene Kosten – begrenzt bis zur Höhe der möglichen Einnahmen – instand zu halten. Dafür erhält er alle Erträge aus dem Fruchtgenussobjekt“, erläutert dazu der Salzburger Notar Philip Ranft die Rechtslage.

Beim E&V-Modell bleibt der Verkäufer also zu 100 Prozent wirtschaftlicher Eigentümer und kann eigenständig über Umbau, Renovierungen sowie Sanierungen entscheiden. Für die Nutzung des kompletten Eigenheims wird aber eine Gebühr analog einer anteiligen Miete fällig. „Knapp 20 Prozent aller Österreicherinnen und Österreicher sind älter als 65 Jahre, Tendenz steigend. Oftmals ist eine Immobilie der größte Be-

„Wir sehen für das Modell ein großes Potenzial in Österreich.“

Christian Kuppig,
GF EV LiquidHome



BILD: SNEV LIQUIDHOME

standteil ihres Vermögens. Dieses Kapital ist aber nicht frei verfügbar. Mit dem Teilverkauf wird das Immobilienvermögen liquide“, erläutert Gerald Beirer, Geschäftsführer der EV LiquidHome GmbH in Graz, das Prinzip.

Es besteht jederzeit ein Rückkaufsrecht, auch für die Erbinnen und Erben. Der Teilverkauf ist bei Engel & Völkers ab 100.000 Euro Ankaufswert möglich, wobei die Obergrenze bei 50 Prozent des Immobilienwerts liegt. „Im Gegensatz zu anderen Formen der Immobilienverrentung partizipieren Teilverkaufende auch weiterhin an der Wertentwicklung ihres Eigenheims, zumindest anteilig“, sagt Beirer. Denn werde die Immobilie am Ende der Partnerschaft gesamthaft verkauft, erhalten die Eigentümer den Verkaufserlös, der ihnen gemäß ihres Anteils am Haus zusteht.

Das deutsche Maklernetzwerk ist inzwischen aber nicht der einzige Anbieter einer

solchen Möglichkeit. Der deutsch-österreichische Immobilienfinanzierer Bambus bietet für den kurzfristigen Finanzbedarf ebenfalls eine Lösung an. Das Modell ist ähnlich: Bambus kauft vorübergehend einen Teil der Immobilie und wird – während des Finanzierungszeitraums – als Miteigentümer ins Grundbuch eingetragen. Ist der Liquiditätsengpass überwunden, können die Anteile jederzeit rückgekauft und die Eintragung im Grundbuch gelöscht werden. Da diese kurz- bis mittelfristig verfügbaren Immobilienanteile auch für private Investoren interessant sind, bietet Bambus diese in Zukunft über die digitale Immobilienhandelsplattform Brickwise zum Kauf an.

Für die Verkäufer der Immobilienanteile ändert sich durch den Teilverkauf an Bambus nichts. Sie wohnen weiterhin in ihren

„Das ist eine Win-win-Situation für beide Seiten.“

Michael Murg,
CEO Brickwise



BILD: SN/BRICKWISE

Einfamilienhäusern oder Villen und bezahlen dafür an Bambus eine anteilige Nutzungsgebühr. Diese Nutzungsgebühr wird für das eingeräumte Nutzungsrecht auf den von Bambus erworbenen Anteil erhoben. Im Gegenzug können die Verkäuferinnen und Verkäufer weiterhin ausschließlich und alleinig die Immobilie benutzen.

Brickwise bedient aber auch die andere Seite des Geschäfts. Investorinnen und Investoren können Immobilienanteile von Bambus erwerben und erhalten die Nutzungsgebühr (quasi die Miete). Michael Murg, CEO und Gründungsmitglied von Brickwise: „Eine Zusammenarbeit war von Anfang an naheliegend, weil sich daraus eine Win-win-Situation für beide Seiten ergibt: Bambus eröffnet unseren Investorinnen und Investoren einen Zugang zu attraktiven Wohnimmobilien in Österreich und Deutschland. Im Gegenzug bieten wir der

Kundschaft von Bambus einen erweiterten Zugang zu kurzfristiger Liquidität.“ Über die App-basierte Plattform von Brickwise können Interessierte ab 100 Euro in digitale Immobilienanteile investieren.

Einen nochmals anderen Zugang zu einer ähnlichen Problemstellung, nämlich vor allem im Alter in der eigenen Immobilie wohnen zu können, gleichzeitig aber Liquidität zu erhalten, geht die Salzburger Maklerin Elisabeth Rauscher mit dem Partner Deaura. Dabei erwirbt ein Käufer eine Liegenschaft. Der bisherige Besitzer behält sein Wohnrecht, er kann also weiterhin im eigenen Zuhause bleiben, ohne Miete zu bezahlen. Zusätzlich wird ein Kapitalbetrag ausbezahlt, der sich aus dem Wert der Immobilie abzüglich des kapitalisierten Wohnrechts errechnet. Außer den anfallenden Immobiliensteuern fallen für die Verkäufer keine zusätzlichen Kosten an. Der Notar kümmert sich um Beurkundung und Eintragung des Verkaufsgeschäfts im Grundbuch. In der Regel erfolgt die Auszahlung des Kapitalbetrags binnen vier bis sechs Wochen nach beidseitiger Unterschrift des Vertrags. Das Wohnrecht wird notariell ins Grundbuch eingetragen.

Die Ex-Eigentümer zahlen nur die Betriebskosten und kümmern sich um den Erhalt des Gebäudes beziehungsweise um altersgerechte Einbauten, etwa Badezimmer oder Treppenlifte. Die Kunden, die an einen solchen Verkauf dächten, seien meist daran interessiert, dass sie bis an ihr Lebensende in der Immobilie bleiben und dort auch mit 24-Stunden-Betreuung leben könnten, was durch ein solches Modell dann auch finanzierbar sei, sagt Rauscher.

Für Eigentümer von Liegenschaften können alle diese Modelle durchaus viel Geld in die Kasse spülen. Denn laut aktuellem Marktbericht von Engel & Völkers sind die Preise für Wohnimmobilien in Österreich wie schon in den Vorjahren auch 2021 deutlich gestiegen. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser erhöhten sich die durchschnittlichen Verkaufspreise in Oberösterreich und der Steiermark um durchschnittlich acht Prozent gegenüber dem Vorjahr, in der Hauptstadt Wien sogar um 23,7 Prozent.