

Eigentlich könnten sie tauschen: Senioren, denen die Wohnung zu groß wird, mit Familien, die dringend Raum brauchen. Doch so einfach ist das nicht

Platzprobleme

Wenn die Babyboomer in die Jahre kommen, haben viele von ihnen mit Eigenheim ein Luxusproblem: Sie haben zu viel Platz. „Wenn die Kinder aus dem Haus sind und der Lebenspartner möglicherweise sogar noch verstorben ist, können große Eigentumswohnungen und insbesondere Einfamilienhäuser mit Garten zur Last werden“, sagt Michael Fenderl, Researcher bei der Immobilienberatungsgesellschaft Aengevelt.

VON RICHARD HAIMANN

Die vielen Zimmer regelmäßig zu putzen, den Rasen zu mähen, die Blumenrabatten von Unkraut zu befreien und die nötigen Instandhaltungsarbeiten an der Immobilie wird irgendwann zu viel. Dennoch scheuen die meisten Betroffenen den Verkauf der zu groß gewordenen eigenen vier Wände im Tausch gegen den Kauf einer kleineren

Liegenschaft. „Viele Senioren fürchten den großen Aufwand, der damit einhergehen würde“, sagt Fenderl.

Die zur Belastung gewordenen Immobilien sind jedoch nicht nur ein Problem für deren betagte Besitzer. „Wenn Senioren in für sie zu üppig gewordenen Häusern und Wohnungen leben,

blockieren sie damit potenziell auch Wohnraum für junge Familien“, sagt Fenderl. In der Immobilienbranche wird deshalb seit Jahren nach Lösungen für das Dilemma gesucht. Einige Makler vermitteln gezielte Tauschgeschäfte. Sie wollen ältere Eigentümer mit weniger Platzbedarf mit jungen Familien zu-

sammenbringen, die wegen Familienzuwachs mehr Zimmer benötigen. Die Idee: Die Senioren verkaufen ihr Objekt an die jüngeren Interessenten und erwerben im Gegenzug deren Wohnung. Da die größere Immobilie in der Regel einen höheren Marktwert hat, müssen die jungen Käufer zuzahlen, während



Schön, wenn das Wohnzimmer groß genug zum Tanzen ist. Doch viel Fläche kann auch zur Last werden

die Senioren Geld erhalten. In Österreich wurde dafür bereits das Internetportal Immobilientausch.at gestartet. Darin können tauschwillige Besitzer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen ihre Immobilie inserieren und dabei genau angeben, wie sie sich ihr Wunschobjekt vorstellen – inklusive Standort, Lage, Größe und Ausstattung.

Häufig sind solche Tauschgeschäfte die einzige Möglichkeit für ältere Hausbesitzer, an eine kleinere Eigentumswohnung zu kommen. Das liegt an den seit der Finanzkrise verschärften Kreditrichtlinien. „Sie schreiben vor, dass Banken Immobiliendarlehen nur dann ausreichen dürfen, wenn sichergestellt ist, dass der Kreditnehmer den aufgenommenen Finanzierungsbetrag bis zu seinem Lebensende aus seinen laufenden Erträgen tilgen kann“, sagt der Hypothekenspezialist Kai Oettel. Dabei dürfe jedoch der Wert der bereits im Eigentum befindlichen Immobilie nicht berücksichtigt werden.

„Rentner bekommen deshalb selbst dann kein Hypothekendarlehen bei einer Bank, wenn sie ihr altes Eigenheim als Sicherheit stellen“, sagt Oettel. „Viele Senioren können deshalb erst dann in kleinere Eigentumswohnungen erwerblich, wenn sie einen Käufer für ihre zu groß gewordene Immobilie gefunden haben.“

Was einen Immobiliertausch aus Sicht mancher Senioren unattraktiv macht: „Sie sind gezwungen, beim Kauf der kleineren Eigentumswohnung erneut die Grunderwerbsteuer zu zahlen, obwohl sie durch den Verkauf ihrer großen Immobilie dringend benötigten Wohnraum für junge Familien schaffen“, sagt Gerold Happ, Geschäftsführer des Eigentümerverbands Haus & Grund. „Das Tauschmodell wäre attraktiver, wenn die Bundesländer in solchen Fällen auf die Grunderwerbsteuer verzichten würden.“

FORTSETZUNG AUF SEITE 45



VON MICHAEL FABRICIUS

Grenzen des Internet

Nicht nur für Schuhkäufer ist die Auswahl im Internet riesig. Auch Heimwerker finden online so ziemlich alle Schrauben und Rohrstücke, die es auf der Welt so gibt. Nur leider kann man sie nicht direkt ausprobieren. Bestellen und zurückschicken, so wie beim Schuhkauf, ist leider keine Alternative. Versuchen Sie mal, im Badezimmer ein Doppelwaschbecken zu installieren und darunter eine Abflussgarnitur zusammenzusetzen, die leider nicht den Standardgrößen entspricht. Würde man alle Teile stückweise im Internet kaufen, herumprobieren und zurückschicken, dauerte es wohl zwei Wochen, bis man wieder die Hände waschen könnte. Der Familienfrieden wäre dahin. Baumärkte sind, auch wegen der Online-Konkurrenz, auf Konsumartikel umgestiegen, bieten nur noch Standard-Komplettsets und sind deshalb keine Alternative. Ein 30er-Plastik-T-Stück bei Obi oder Hellweg? Völlig undenkbar.

Die Digitalisierung des Heimwerkermarkts hat mich etwa um hundert Jahre zurückgeworfen: Am Ende habe ich sämtliche Rohre selbst zugeschnitten und ein T-Stück konstruiert. Immerhin, jetzt weiß ich, dass eine Kombination aus Haushaltsgummi und Isolierkleband eine prima Dichtung abgeben kann. So gesehen macht der untaugliche Onlinehandel wenigstens kreativ.

Platzprobleme

FORTSETZUNG VON SEITE 43

Als Alternative zum Tausch empfehlen einige Experten die Untervermietung eines Teils der Immobilie. „Bei einem Eigenheim ist das kein Problem, weil entweder ein ganzes Stockwerk oder im Fall eines Bungalows einige Zimmer in eine separate Wohnung umgewandelt und dann vermietet werden können“, sagt Happ. Auch bei großen Eigentumswohnungen sei mitunter eine Teilung möglich, sagt Stefanie Binder, Immobilienexpertin der BHW Bausparkasse, eine Tochter der Deutschen Bank. „Voraussetzung ist, dass alle Räume ähnlich groß und nutzungsneutral sind.“ Dies sei vor allem bei Gebäuden vom Anfang des 19. Jahrhunderts gegeben. In Wohnungen aus den 50er- und 60er-Jahren seien neue Grundrisse eher schwer umzusetzen.

„Von einer solchen Teilung profitieren Eigentümer doppelt“, sagt Binder. „Sie können in ihrem Umfeld bleiben und erzielen zusätzlich Mietinnahmen.“ Gerade in zentralen Großstadtlagen, wo die Mieten sehr hoch sind, würden sich solche Umbauten lohnen, sagt Researcher Fenderl. „Die je nach Aufwand anfallenden Kosten von 30.000 bis 100.000 Euro werden durch die hohen Kaltmieten wieder eingespielt.“ Vor allem wenn ein zusätzliches Bad samt Leitungen eingebaut werden muss, wird das Projekt jedoch teuer. „Aufgewogen wird dies durch die derzeit sehr niedrigen Finanzierungs zinsen von weniger als 1,5 Prozent“, sagt Fenderl. Bei einer Nettokaltmiete von 15 Euro pro Quadratmeter sei bei einer abgetrennten Wohnung mit 50 Quadratmetern ein Kredit über 50.000 Euro in weniger als sechs Jahren wieder eingespielt. Selbst bei einer Nettokaltmiete von nur zehn Euro betrage der Amortisie-

GELD FÜR DEN
UMBAU DURCH
VERMIETUNG
ODER
VERRENTUNG

rungszeitraum im Beispielfall keine neun Jahre.

Dass Bausparkassen für die Umbaulösung werben, liegt auch daran, dass sie trotz der Bankenregulierung solche Maßnahmen finanzieren können. „Für die Bausparkassen ist dies eine Möglichkeit, zusätzliches Geschäft zu generieren“, sagt Happ.

Eine Alternative ist die Immobilienverrentung. „Dabei wird das Objekt mit einem Preisabschlag verkauft; im Gegenzug erhält der bisherige Eigentümer ein Nießbrauchrecht über die Immobilie bis zu seinem Lebensende“, sagt Özgün Imren, Geschäftsführer der Gesellschaft für Immobilienverrentung (DEGIV). „Durch das Nießbrauchrecht bleibt der Verkäufer wirtschaftlicher Eigentümer des Objekts.“ Er könne deshalb weiterhin komplett über Haus oder Wohnung verfügen und auch Umbauten vornehmen lassen. „Sämtliche Änderungen sind erlaubt, sofern sie den Marktwert der Immobilie nicht schwächen“, sagt Imren. „Da der Einbau eines zweiten Badezimmers, einer weiteren Küche

und eines zweiten separaten Eingangs den Wert der Immobilie steigern, stellen solche Maßnahmen kein Problem dar.“ Die bisherigen Besitzer müssten in solchen Fällen nicht einmal den Käufer um Erlaubnis bitten, sagt Imren, der in den vergangenen drei Jahren mehr als 150 Immobilienverrentungen begleitet hat. „Dennoch sprechen die Verkäufer diese Maßnahmen mit dem neuen Besitzer ab.“

Auch Corinna Merzyn, Geschäftsführerin des Verbands Privater Bauherren (VPB), beobachtet, dass sich immer mehr ältere Immobilienbesitzer mit dem Gedanken tragen, Haus oder Eigentumswohnung so umzugestalten, dass ein Teil der Immobilie vermietet werden kann. „Immer öfter wird diese Frage an unsere Sachver-

ständigen des Verbands Privater Bauherren herangetragen“, sagt Merzyn.

Wenn es allerdings um den Umbau einer Eigentumswohnung geht, seien die Hürden hoch. „In der Regel müssen große Veränderungen von den Miteigentümern genehmigt werden“, sagt Merzyn. „Wird eine Eigentumswohnung um ein Bad erweitert, müssen sämtliche Miteigentümer am Haus ihre Zustimmung geben“, sagt auch Haus-&Grund-Geschäftsführer Happ. „Denn die Änderungen an den Wasser- und Abwasserleitungen stellen zustimmungspflichtige Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum dar.“ Dasselbe gelte für den Fall, dass ein separater Eingang aus dem Treppenhaus geschaffen werden muss. „Auch in diesem Fall müssen aufgrund der baulichen Veränderung am Gemeinschaftseigentum alle Besitzer ihr Plazet geben“, sagt Happ.

Anders sei die Situation bei einer Eigentumswohnung, die bereits über zwei Bäder verfügt und in der die separate Wohneinheit über den Flur innerhalb der Wohnung erreichbar ist. „Wenn nur zusätzliche Trennwände innerhalb der Wohnung geschaffen werden müssen, haben die übrigen Miteigentümer am Haus kein Mitspracherecht“, sagt Happ. Allerdings treffe dieses Szenario nur bei wenigen großen Altbauwohnungen zu. „Die umfassen dann meist eine ganze Etage.“

Menschen im fortgeschrittenen Rentnerdasein bräuchten nicht nur kleinere, sondern „andere Arten von Wohnungen“, sagt Michael Held, Vorstandschef der auf die Entwicklung von Seniorenimmobilien spezialisierten Berliner Gesellschaft Terragon. Und zwar „barrierearme bis barrierefreie Wohnungen mit angeschlossener Betreuung im Pflege- und Krankheitsfall“. Das Problem dabei: Es gebe zu wenige solcher Objekte. „Würden mehr solcher Alternativangebote für Senioren geschaffen, ließen sich mehr Menschen im gehobenen Alter von einem Umzug überzeugen“, sagt Held. „Damit würden dann zugleich mehr größere Wohnungen und Eigenheime für junge Familien frei.“



TAUCHEN SIE EIN IN DIE WELT
QUALITÄTSANSPRUCH UND

Elements ist eine Symbole
Architektur, Exklusivität

ELEMENTS ist von der Vielfalt der mediterranen Landschaft inspiriert. Klare Formen und typische Materialien haben eine zeitlos-elegante Architektur entstehen lassen, die Ostern 2020 bezugsfertig sein wird.

Luxuriös sind nicht nur die verwendeten Materialien und das Interieur, sondern auch die offenen Wohnräume und natürlich der 24/7 ELEMENTS-Concierge-Service.

Die moderne Anlage ist eingebettet in eine Pflanzen-Welt mit „CHILLments“-Lounge-Garten, SPA, hauseigenem Gym und Indoor- sowie Outdoor-Pool.

Die Lage: Puerto Portals ist kein gewöhnlicher Ort. Hier ist man unter sich und genießt die schönsten Seiten des Lebens. In den Restaurants entlang der Marina taucht man nur zwölf Kilometer südwestlich von Palma in den Lifestyle des vielleicht exklusivsten Yachthafens der Insel ein.

Die Qualität: Die ELEMENTS-Reihe von unvergleichlich hochwertigen dem Slogan „Balearenmany.“ Nachhaltig, energieeffizient, bautechnisch auf beste Materialien bis zur Wand sinnvolle Klimasysteme.

Der „CHILLment“ Mallorcas ist bewirkt wurde für ELEMENTS Architektur umgesetzt, riesige Pflanzen spenden Schattenpunkt ist die urbanen Gärten.

Die Wohnräume: stern und großen atemberaubende High-End-Ausstattungs elements selbstver-