



Beate und Thomas H. haben die Entscheidung gefällt: Sie werden ihr Einfamilienhaus in einer kleinen niederösterreichischen Gemeinde verkaufen und dafür eine Eigentumswohnung mit einem kleinen Garten in der nächstgelegenen Bezirksstadt erwerben. Knapp 40 Jahre haben sie in dem 160 Quadratmeter großen Einfamilienhaus, das von einem rund 1000 Quadratmeter großen Garten umgeben ist, gelebt. Den Entschluss, den Wohnsitz mit bald 65 Jahren zu wechseln, haben die beiden nach reiflicher Überlegung getroffen. „Letztendlich haben die Argumente für den Verkauf bei weitem überwogen“, sagt das Paar. Nicht nur, dass Haus und Garten angesichts ihrer Größe zunehmend als Belastung empfunden wurden. „Es war auch eine Frage der Finanzen“,

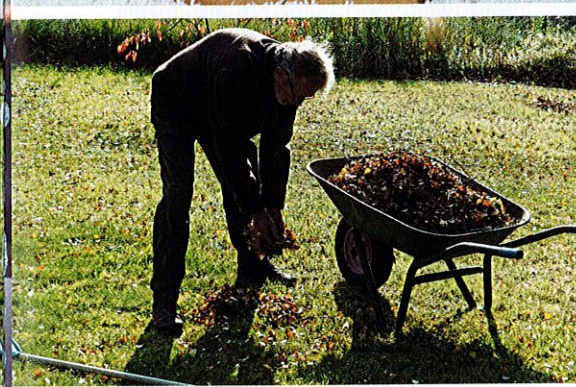
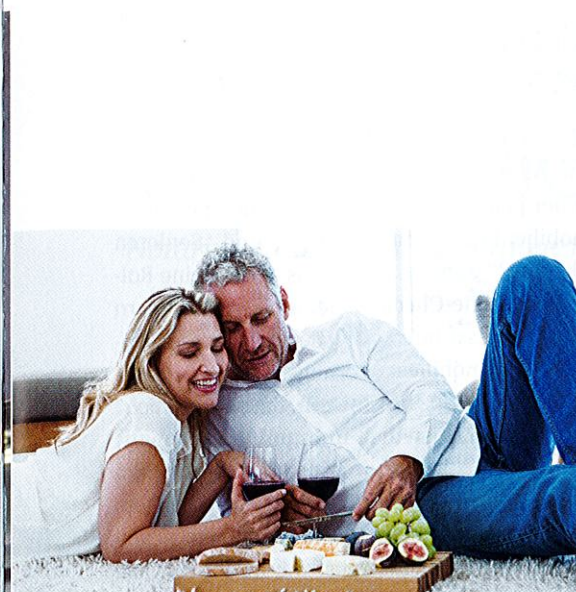
meint Thomas H. Zusätzlich zu den bisherigen Erhaltungskosten seien angesichts des Alters des Gebäudes immer öfter Reparaturen gekommen. Dazu kommt, dass es im Ort weder Arzt noch Cafés oder Einkaufsmöglichkeiten gibt. „Das sind für das Alter keine guten Rahmenbedingungen“, ist Beate H. überzeugt.

#### HOHE BEREITSCHAFT ZUR ÜBERSIEDLUNG

So wie beim Ehepaar H. ist bei den Best Agern die Bereitschaft, kurz vor oder während des Ruhestandes aus der aktuellen in eine neue Immobilie zu übersiedeln, durchaus gegeben. Einer Umfrage von BMM Markt- und Trendforschung im Auftrag von Raiffeisen Immobilien Österreich zufolge, für die 628

#### ALTERNDES ÖSTERREICH

Immer mehr Österreicher werden immer älter: Rund drei Millionen Bewohner der Alpenrepublik sind derzeit zwischen 45 und 69 Jahren alt – mit steigender Tendenz: Im Jahr 2030 werden es über 3,2 Millionen sein. Der Anteil der über 50-jährigen, die sogenannten „Best Ager“, wird dann nach Angaben der Statistik Austria bei 44 Prozent der Gesamtbevölkerung liegen.



# Wohnen im besten Alter

Best Ager wissen genau, wie sie im Alter wohnen wollen. Absolute Priorität haben die eigenen vier Wände.

Interviews mit 45–69-jährigen Österreichern geführt wurden, können sich 68 Prozent der Befragten eine Übersiedlung vorstellen. Zwölf Prozent haben bereits ihren Wohnsitz gewechselt. Fast die Hälfte der Übersiedlungswilligen will sich im Alter endlich den lange gehegten Wohnraum erfüllen. Der Wunsch nach Ortsveränderung sowie danach, das zu groß gewordene Heim gegen ein neues, besser zu den aktuellen Bedürfnissen passendes, zu tauschen, sind ebenfalls häufig genannte Gründe. Fast jeder Fünfte gab an, sich einen Wohnsitzwechsel im Alter vorstellen zu können, weil die derzeitige Bleibe schwierig erreichbar oder nicht barrierefrei ist. Und jeweils 16 Prozent der Befragten können sich eine Übersiedlung wegen Pflegebedürftigkeit oder weil die Instand-



Als führende Immobilien-Maklergruppe Österreichs hat Raiffeisen Immobilien eine breit angelegte Studie zu diesem Thema beauftragt. Peter Weinberger und Nikolaus Lallitsch, Sprecher von Raiffeisen Immobilien Österreich, haben die Studie präsentiert.

haltung des aktuellen Zuhauses zu aufwändig wäre, vorstellen.

#### VIELE VERKÄUFE

„Interessant erscheint in diesem Zusammenhang, dass jene Befragten, die einen Wohnsitzwechsel im Alter bereits hinter sich hatten, die bestehende Immobilie verkauft oder vermietet haben“, sagt Ing. Mag. (FH) Peter Weinberger, Geschäftsführer der Raiffeisen Immobilien Vermittlung und Sprecher von Raiffeisen Immobilien Österreich. Eine Übergabe innerhalb der Familie gab es hingegen nur in 13 Prozent der Fälle. „Wunsch und Realität klaffen hier auseinander, denn häufig können oder wollen die Nachkommen das Haus oder die Wohnung nicht übernehmen. Umso wichtiger ist es, sich rechtzeitig Gedanken darüber zu ma-

chen, was im Alter mit der Immobilie geschehen soll und diese Frage auch in der Familie zu thematisieren“, rät Weinberger.

Und noch etwas hat sich gezeigt: In 53 Prozent der Fälle, in denen eine Übersiedelung rund um den Pensionsantritt stattfand, konnte die neue Immobilie durch den Verkaufswert der alten nicht zur Gänze finanziert werden. „Vor allem im ländlichen Raum zeigt unsere Erfahrung, dass der Wert des vorhandenen

### Ist Ihre Wohnung/Ihr Haus altersgerecht?

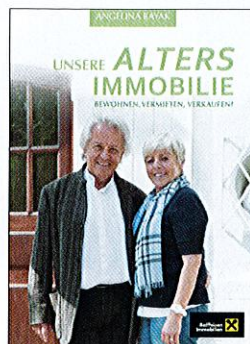
- Ist der Zugang zum Haus schwellenfrei?
- Ist der Zugang gut beleuchtet?
- Lassen sich eventuell Rampen vor der Haustür oder von der Terrasse in den Garten bauen?
- Gibt es viele Stiegen und Stufen im Haus und sind diese gut sichtbar?
- Sind die Bodenbeläge, beispielsweise Fliesen, rutschfest?
- Lässt sich ohne Probleme ein Treppenlift einbauen?
- Kann man bei den Stiegen oder Stufen einen oder sogar zwei Handläufe montieren?
- Kann im Bad eine bodengleiche Dusche mit rutschfestem Sitz eingebaut werden?
- Lassen sich im Bad und WC Haltegriffe anbringen?
- Sind die Duschwände stützsicher?
- Sind Badezimmer und WC groß genug für Rollator oder Rollstuhl, gibt es dafür in der Wohnung die notwendigen Bewegungsflächen?
- Ist die Beleuchtung hell, aber blendungsfrei?
- Sind Türsperrn und Türen leicht bedienbar (große Griffe)?
- Sind Steckdosen und Schalter in 80 bis 100 Zentimetern Höhe angebracht und leicht bedienbar (z.B. Kippschalter)?

Einfamilienhauses häufig unter den Anschaffungskosten eines neuen Alterswohnsitzes liegt“, so Weinberger weiter. Mag. Nikolaus Lallitsch, Geschäftsführer Raiffeisen Immobilien Steiermark und Sprecher von Raiffeisen Immobilien Österreich: „Gemeinsam mit den Raiffeisenbanken planen wir daher spezielle Servicepakete für Best Ager: Im Rahmen eines ausführlichen Beratungsgesprächs sollen die zukünftigen Wohnbedürfnisse erhoben werden. Die Raiffeisen Immobilien Experten können dann den Wert der vorhandenen Immobilie schätzen und dem Kaufpreis der Wunschimmobilie gegenüberstellen. Ein Ansparrplan ermöglicht es, die Differenz zwischen diesen Werten zu schließen.“

#### EIGENTUM IST TRUMPF

Wer sich eine Übersiedlung im Ruhe-

Die neue Best Ager Plattform von Raiffeisen Immobilien, www.immo50plus.at, bietet neben hunderten gut geeigneten Objekten in ganz Österreich nützliche Tipps und News rund um Fragen des Wohnens im Alter. So steht hier etwa auch der Leitfaden „Unsere Altersimmobilie: bewohnen, vermieten, verkaufen?“ zum Download oder der Online-Check



„Passt Ihre Immobilie noch zu Ihnen?“ bereit.

Fragt man danach, in welchem Land der ideale Alterswohnsitz liegen soll, hat Österreich mit 85 Prozent die Nase weit vorn. Immerhin elf Prozent der Befragten gaben jedoch an, im Alter gerne sowohl in Österreich als auch im Ausland wohnen zu wollen.

Beate und Thomas H. haben übrigens inzwischen ihren idealen Alterswohnsitz in der Bezirksstadt gefunden: eine 80 Quadratmeter große Wohnung mit einem kleinen Garten in Ruhelage in einer nach Niedrigenergiestandard errichteten kleinen Wohnhausanlage. „Jetzt haben wir weniger Arbeit und Kosten, dafür mehr Freizeit und Möglichkeiten, diese angenehm zu gestalten“, freuen sich die beiden.

## Barrierefrei - Mehrwert für alle

Eine einzelne Stufe, die von der Straße zur Haustür führt, kann für ältere Menschen ein unüberwindliches Hindernis darstellen. Aber nicht nur für sie: auch Eltern mit Kinderwagen oder Personen mit Verletzungen kämpfen mit diesen Hürden. Kein Wunder, dass das Thema Barrierefreiheit mittlerweile in den Bauordnungen Einzug gehalten hat, wenn auch mit leichten Unterschieden in den Bundesländern. Ein paar Bedingungen sind allerdings überall gleich: Neben dem stufenlosen, ebenen

Zugang im gesamten Wohnbereich (inkl. Keller und Garage) und einer Mindestbreite von 80 Zentimetern bei Türen sollten sich Bedienelemente, wie beispielsweise der Knopf für den Aufzug, in einer Höhe von 80 bis 110 Zentimetern befinden. Darüber hinaus muss es möglich sein, Bewegungsflächen mit einem Durchmesser von 150 Zentimetern zu schaffen – etwa durch die Wegnahme einer Zwischenwand –, um für Personen mit Rollator oder Rollstuhl das Wenden zu ermöglichen.

stand vorstellen kann, träumt von der Eigentumswohnung oder vom eigenen Einfamilienhaus. Auch betreute Wohnformen, das klassische Seniorenheim und Senioren WGs spielen eine Rolle. Bei den Kindern oder anderen Familienangehörigen zu wohnen, davon „träumen“ nur fünf Prozent.

# Fragen rund ums Thema Immobilien

Notarinnen und Notare können wichtige Antworten geben.

„Ich habe meine Traum-Immobilie gefunden. Allerdings hat der Nachbar ein Wegerecht. Was bedeutet das?“

Beim Kauf einer Immobilie sollten alle Schritte gut überlegt sein – die Beratung durch einen Rechtsexperten hilft. Dieser prüft beispielsweise durch Grundbucheinsicht, ob der Verkäufer der Immobilie tatsächlich der Eigentümer ist. Er vergewissert sich, ob das Grundstück lastenfrei ist oder ob eventuell Auflagen oder Belastungen mit dem Objekt verbunden sind, von Hypotheken bis eben zu Wegerechten. Das bedeutet, dass ein Nachbar über das Grundstück gehen und fahren darf. Ein Rechtsexperte kann bei der Grundbucheinsicht prüfen, ob derartige Wegerechte bestehen und dabei helfen, diese Dienstbarkeit im Grundbuch zu löschen. Umgekehrt sollte sich der Käufer eines Grundstückes, das nicht an einer öffentlichen Straße liegt, eine Zufahrt über Nachbargrundstücke sichern und ins Grundbuch eintragen lassen, damit es für jeden sichtbar ist.

„Ich kaufe eine Eigentumswohnung. Ab wann bin ich offiziell Eigentümer?“

Um Eigentum an einer Liegenschaft zu erwerben, muss beim zuständigen Grundbuchsgericht um „Einverleibung“ des Eigentumsrechts angesucht werden. Denn erst mit Eintragung im Grundbuch, und nicht wie vielfach geglaubt mit Bezahlung des Kaufpreises, ist der Käufer auch der Eigentümer. In der Regel kann ein Kaufvertrag jedoch nicht sofort nach



seiner Unterfertigung im Grundbuch einverleibt werden. Zuvor muss meistens die Lastenfreistellung des Grundstückes durchgeführt werden, d.h. eingetragene Pfandrechte und sonstige nicht übernommene Lasten wie z.B. Belastungs- und Veräußerungsverbote müssen gelöscht werden. Andererseits müssen zunächst die Grunderwerbssteuer eingezahlt und eventuell erforderliche Genehmigungen von Behörden eingeholt werden.

„Wir sind uns mit dem Verkäufer einig. Warum kann ich den Kaufpreis nicht einfach überweisen? Das wäre doch zeitsparender?“

Man sollte den Kaufpreis nicht zahlen, bevor der Kaufvertrag unterschrie-

ben ist und die grundbücherlichen Sicherheiten vorliegen. Eigentümer einer Immobilie ist nämlich, wer im Grundbuch steht und nicht, wer den Kaufpreis bezahlt. Der Kaufpreis sollte deshalb zur Absicherung beider Seiten auf einem Treuhandkonto hinterlegt werden. Übernimmt ein Notar eine derartige Treuhandschaft, wird diese im Treuhandregister des österreichischen Notariats erfasst. Die Auszahlung des Kaufpreises an den Verkäufer erfolgt erst dann, wenn alle Bedingungen zur ordnungsgemäßen Abwicklung des Kaufvertrages erfüllt sind, etwa die Lastenfreistellung des Objektes und die Eintragung des Käufers – allenfalls auch der Finanzierungsbank – im Grundbuch.

  
NOTAR.AT

Rechtsberatung und ein Kaufvertrag durch einen Notar können helfen, die passende Lösung für alle Beteiligten zu finden und Streitigkeiten vorzubeugen. Österreichweit sind mehr als 500 Notarinnen und Notare tätig. Eine erste Rechtsauskunft ist kostenlos. Ein Notar in Ihrer Nähe: [www.notar.at](http://www.notar.at)