



Vom Ein- zum Mehrfamilienhaus

Gut die Hälfte aller Einfamilienhäuser sind unterbelegt. Viele hätten Potenzial für eine Weiterentwicklung zum Zwei- oder Dreifamilienhaus. Eine prüfenswerte Möglichkeit – gerade mit Blick aufs Wohnen im Alter.

«Man baut ja nur einmal im Leben.» Diese bekannte Redewendung, die in den 1970er-Jahren aufgekommen ist, müsste langsam überdacht werden. Denn gerade die damals erstellten Häuser sind häufig unterbelegt – Fachpersonen schätzen, dass derzeit in der Schweiz rund eine halbe Million Einfamilienhäuser nur von ein bis zwei Personen bewohnt werden. Meist, weil die Mehrheit der Hausbesitzerinnen und -besitzer auch nach dem Auszug der Kinder bis ins hohe Alter dort wohnen bleiben. Dass man sein langjähriges Zuhause nicht aufgeben möchte, selbst wenn dessen Pflege einen langsam überfordert, ist verständlich. Aber man könnte darüber nachdenken, ob – entgegen der Redewendung – nicht doch ein zweites Mal im Leben gebaut werden soll. Beispielsweise indem aus dem Einfamilienhaus ein kleines Mehrfamilienhaus mit zwei bis drei Wohnungen gemacht wird.

Mit Unterstützung einer Fachperson...

Das hätte insbesondere mit Blick aufs Wohnen im Alter gleich mehrere Vorteile:

- Teile des Gebäudes – etwa eine Wohnung im Erdgeschoss kann für einem selbst altersgerecht und hindernisfrei angepasst werden.
- Man kann länger im vertrauten Umfeld wohnen bleiben.
- Bessere Möglichkeiten für soziale Kontakte – da man nicht allein im Gebäude

de wohnt.

- Weniger Arbeit mit Reinigung und Pflege von Gebäude und Umschwung.
- Regelmässiges Einkommen als Ergänzung zur Rente durch die Vermietung der zusätzlichen Wohnungen.

Ausserdem bietet die Weiterentwicklung des eigenen Hauses gleich auch die Möglichkeit eine energetische Sanierung vorzunehmen und man schafft damit zusätzlichen Wohnraum, der heute vielenorts sehr knapp und entsprechend gefragt ist. Eigentlich überzeugende Argumente. Und trotzdem überfordert die meisten nur schon der Gedanke an ein solches Projekt. «Deshalb sollte man gleich von Anfang an eine Fachperson wie eine Architektin oder einen Bauherrenberater beiziehen», rät Ralf Seidel. Er ist Projektleiter Bautreuhand beim Immobiliendienstleister Markstein AG in Baden und Vorstandsmitglied der Kammer unabhängiger Bauherrenberater (KUB). Die Fachperson wird erste Vorabklärungen zum Potenzial des Grundstücks und des Gebäudes machen und ein ausführliches Beratungsgespräch mit der Bauherrschaft führen. Bei dieser Analyse geht es hauptsächlich darum, folgende Fragen zu klären: Was sind die Wünsche der Besitzerschaft? Bieten das Grundstück beziehungsweise die Bauvorschriften die Möglichkeit zur Vergrösserung der Wohnfläche? Wie gut eignet sich das Gebäude für eine Weiterentwicklung? Eine solche Erstanalyse kostet um die 2000 Franken. «Als Bauherrenberater kennen wir die Bedürfnisse privater Bauherrschaften sehr gut – genauso wie deren emotionale Situation», sagt Seidel. Da gehe es nicht ein-



Anzeiger aus dem Bezirk Affoltern
8910 Affoltern am Albis
058/ 200 57 00
<http://www.affolteranzeiger.ch/>

Medienart: Print
Medientyp: Tages- und Wochenmedien
Auflage: 27'386
Erscheinungsweise: täglich



Seite: 18
Fläche: 52'060 mm²

Auftrag: 3020307
Themen-Nr.: 230005
Referenz:
6b5b9383-066e-424f-a540-6ecdb48c5e68
Ausschnitt Seite: 2/2

fach um ein Gebäude, sondern um ein Zuhause, das einem ans Herz gewachsen ist und in dem Tausende Erinnerungen stecken. Eine Rolle würden auch Ängste spielen – vor der Veränderung oder davor, das Haus mit Fremden teilen zu müssen.

...und einem Quäntchen Mut

«Und wir kennen auch die andere Seite, die bei einem solchen Projekt involviert ist; jene der Planenden», sagt KUB-Vorstandsmitglied Seidel. Dies ist wichtig, da es im nächsten Schritt darum geht, die geeignete Architektin oder den passenden Architekten für das Projekt zu finden. Diese erstellen daraufhin eine Machbarkeitsstudie, die verschiedene Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Gebäudes aufzeigt inklusive Schätzung der Kosten, der Wertsteigerung der Immobilie und der kommenden Mieteinnahmen. Diese Angaben sind auch wichtig, um von der Bank eine Hypothek zu erhalten oder die bestehende aufstocken zu können. Die Erstellung einer solchen Machbarkeitsstudie schlägt mit rund 10 000 Franken zu Buche.

Die einfachste und preisgünstigste Variante ist in der Regel, wenn das bestehende Haus ohne Veränderung seiner Dimensionen umgebaut wird. Beispielsweise in eine Erdgeschosswohnung für die Besitzerschaft, eine Mietwohnung im Obergeschoss und vielleicht noch in

ein dritte Mietwohnung durch den Ausbau des Estrichs. Je nach Situation können aber selbst dann grössere Eingriffe nötig sein – etwa eine Verlegung des Treppenhauses zur separaten Erschliessung der oberen Wohnungen.

Natürlich wird ein solches Vorhaben schnell einige hunderttausend Franken kosten. «Unsere Erfahrung zeigt, dass die Banken trotzdem meist problemlos mitmachen», sagt Ralf Seidel. Dies, weil die bestehenden Hypotheken oft über die Jahre weit abbezahlt wurden, das Grundstück gleichzeitig an Wert zugelegt hat und ausserdem die Vermietung regelmässig Geld in die Kasse spülen wird. Aber auch wenn die Finanzierung klappt, wird es wohl trotzdem noch ein Quäntchen Mut brauchen, um das definitive OK zu geben. «Hier sind auch wir wieder gefragt, um die private Bauherrschaft an der Hand zu nehmen und für sie die Komplexität eines solchen Bauvorhabens auf einzelne Schritte herunterzubrechen», sagt Bauherrenberater Seidel. Mit der richtigen Unterstützung und einem gut ausgearbeiteten Projekt baut es sich das zweite Mal vielleicht sogar einfacher als damals das erste Mal im Leben.

Hier finden Sie Bauherrenberaterinnen und -berater in Ihrer Nähe:
www.kub.ch/mitglieder/