

## Leitfaden: Wohneigentum im Alter anders nutzen

Eine überwiegende Zahl älterer Menschen möchte möglichst lange zu Hause im Eigenheim wohnen bleiben. Die Bedürfnisse sind unterschiedlich und es braucht Wohnangebote und Wohnlösungen, die eine Mehrfachnutzung aufzeigen. Wir sprechen diesbezüglich auch von Verdichtung nach innen. Dabei können kreative Wohnformen zusammen mit anderen Generationen entstehen. Die Wohnlösungen müssen aber zwingend einen Mehrwert für alle Beteiligten und weiterhin eine hohe Lebensqualität garantieren. Wie kann also die Umgestaltung des eigenen vertrauten Wohnraumes Anregungen für die eigene Alltagsgestaltung bringen, zu neuen Raumerfahrungen im Alter führen und neuen Formen des Generationenaustausches fördern?

Im Eigenheim ist der Spielraum von individuellen Wohnlösungen gross. Eigene Vorstellungen vom Wohnen sind vorgängig zu klären. Den besonderen Bedürfnissen im Alter ist beim «Umbauen» Rechnung zu tragen. Die umgebaute Wohnung sollte hindernisfrei bewohnbar sein und körperliche Einschränkungen mitbedenken. Behinderung und Pflegebedürftigkeit machen oftmals gewisse Anpassungen im Eigenheim notwendig. ***Neu nutzen kann beispielsweise heissen, Haus und Garten so umzugestalten, dass anstelle einer, zwei Wohnungen Platz finden und sich eine davon gut zum Wohnen im Alter eignet.***

Mit einer Umnutzung entsteht neuer, unabhängiger Wohnraum für Fremdmieten oder Familienangehörige. Die Liegenschaft kann besser genutzt werden bei gleichzeitiger Erhöhung sozialer Kontakte. Jede Wohnform bietet eigene Vor- und Nachteile für das Zusammenleben im Alltag. Oftmals wurde das Eigenheim mit Garten im Hinblick auf das Wohnen mit Kindern entwickelt. Doch irgendwann stehen diese Kinderzimmer leer. Die grosse Wohnung kann im Alter anstrengend und anspruchsvoll im Unterhalt sein. Ein grosser Garten kann irgendwann zu einer Belastung werden.

### Checkfragen an sich selbst

- Bin ich bereit dazu, das Wohneigentum mit anderen zu teilen?
- Kann und will ich mich räumlich etwas einschränken? Diese Einschränkung betrifft das Haus ebenso wie oftmals auch den Garten.
- Mehrgenerationenwohnen bedeutet auch, dass mehr Leben ins Haus kommt. Will ich das?
- Besteht der Wunsch, im Eigenheim bis ins hohe Alter verbleiben zu können oder möchte ich lieber in eine altersgerechte Wohnung umziehen?
- Ist die Wohnlage für altersgerechtes Wohnen geeignet? Bestehen Angebote zum Einkaufen, Infrastruktur, Dienstleistungen im Alltag, öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Nähe?
- Bin ich bereit, zu Beginn hohe Umbaukosten in Kauf zu nehmen? Die Mieteinnahmen kommen erst zu einem späteren Zeitpunkt.

- Bin ich bereit ein gewisses Risiko einzugehen bezüglich der Mieterschaft und die Rolle des Vermieters zu übernehmen mit allen Aufgaben, die dazu gehören.

Die Gründe zum Verbleib im Eigenheim sind vielfältig. Die Wohnumgebung ist vertraut und gute Kontakte zur Nachbarschaft sind wertvoll. Stimmt das Beziehungsnetz, dann besteht oftmals der Wunsch möglichst lange in der vertrauten Umgebung zu bleiben. Der Garten als Oase der Erholung und die vielen schönen Erinnerungen führen zu einer engen Bindung ans Eigenheim. Auch sind die finanziellen Vorteile im Sinne von tiefen Wohnkosten, weil die Schuldenbelastung mit der Zeit reduziert wurde, erwähnenswert. Ein Umzug in eine kleinere, zentral gelegene und altersgerechte Wohnung kann je nach Miete teuer werden, vorausgesetzt ein ausreichendes Wohnungsangebot mit diesen Erfordernissen ist überhaupt vorhanden.

### Mögliche Vorteile einer Mehrfachnutzung

- Eine soziale Bereicherung kann entstehen. Es kommt wieder Leben ins Haus.
- Gegenseitige Hilfe im Alltag und im Garten ist möglich. Es bedarf aber klarer Regeln, wer wofür zuständig ist.
- Das Sicherheitsgefühl von alleinstehenden Senioren und Seniorinnen nimmt wieder zu, wenn jemand in der Nähe ist, falls ein Notfall eintritt.
- Regelmässige Mieteinnahmen sind zu erwarten, was längerfristig finanziell interessant sein kann.
- Ist der eigene Wohnraum altersgerecht umgebaut, dann besteht der finanzielle Vorteil möglichst lange in den eigenen vier Wänden verbleiben zu können und ambulante Dienstleistungen zu nutzen. Heimeintritte können hinausgezögert werden.
- Boden ist heute ein begrenztes Gut und somit ist ein haushälterischer Umgang damit sinnvoll. Es wird ein Beitrag zur Verdichtung des Wohnraumes geleistet.

In erster Linie geht es darum in eine gute Wohnsituation für die Zukunft im Alter zu investieren. Die Planung zu einem Umbau **solte frühzeitig starten**, solange die Gesundheit und Kraft dazu noch vorhanden ist, da solche Umbauten Zeit benötigen. Für die Entwicklung eines neuen Wohnszenarios ist ein Abstimmen der eigenen Bedürfnisse und Möglichkeiten massgebend. Zudem ist zu klären, ob ein Umbau technisch, rechtlich wie auch finanziell überhaupt vorstellbar und tragbar ist. Um dies festzustellen, sind auf jeden Fall Fachleute beizuziehen. **Die Umsetzung eines solchen Projektes nimmt viel Zeit in Anspruch. Oftmals ist es nicht die Bauphase, die am längsten dauert, sondern die ganzen vorherigen Abklärungen rund um diesen Umbau.** Dennoch ist eine Baustelle im eigenen Haus gerade im Alter eine Herausforderung und es kann vorkommen, dass ein provisorischer Umzug nötig ist.

Das Wohnen in der Hausgemeinschaft bedeutet nicht zwangsläufig einen Verzicht auf die Privatsphäre. Es gibt diverse Wohnlösungen, die getrenntes Wohnen mit

eigener Privatsphäre ermöglichen. Damit Nähe positiv erlebt werden kann, braucht es Rückzugsmöglichkeiten.

Im Alter ist eine hindernisfreie Wohnung wünschenswert. Ein stufenlos erreichbares Erdgeschoss erleichtert den Zugang. Stufen und Schwellen sind möglichst zu vermeiden, zudem sollten die Bewegungsräume nicht zu eng sein, damit auch die Bewegung mit Rollator und die Rollstuhltauglichkeit gegeben ist.

### Ideen für Umbauten

- Hat die Wohnung ein Unter- und Obergeschoss so könnten daraus zwei unabhängige Wohnungen entstehen. Ev. benötigt es einen Anbau für gewisse Räume (Küche, Bad). Zu bedenken im Anbau ist auch eine Treppe, damit zwei separate Eingänge ins Haus möglich werden. Bei der Gartenplanung ist zu überlegen, wie die Mieterschaft den Garten nutzen könnte (gemeinsame Nutzung oder getrennte Nutzung).
- In der Regel befindet sich die altersgerechte Wohnung im Erdgeschoss. Dies hat den Vorteil, dass kein Lift eingebaut werden muss. Soll die Wohnung rollstuhlgängig sein, dann ist dies einzuplanen (Türenverbreiterung und Schwellenanpassung, Aussenrampe, Küchenanpassung, bodenbündige Dusche).
- Beim seitlichen Anbau einer zweiten Wohnung oder eines Studios gilt es zu beachten, dass damit der Garten kleiner wird. Das Grundstück muss genügend gross dafür sein.
- Um das Grundstück zu Verdichten gibt es auch die Möglichkeit das Haus aufzustocken. Auf dem Dach entsteht dann eine zweite Wohnung oder ein Studio und das Dach wird allenfalls angehoben. Auch bei dieser Lösung ist zu überlegen, wie die Nutzung des Gartens für die Mieterschaft aussehen soll. Falls keine Gartennutzung erwünscht ist, dann ist zu überlegen, ob ein Balkon oder eine Terrasse gebaut wird.
- Verfügt das Haus über einen Keller und hat Hanglage, dann könnte im Kellergeschoss ein Studio entstehen. Die Gartennutzung oder die Planung einer Terrasse ist dabei zu bedenken.

Die Baureglemente legen fest, ob eine Erweiterung der bestehenden Wohnfläche erlaubt ist, ob das Grundstück weiter bebaut werden kann, ob es versteckte Reserven gibt oder ob die neue Nutzung innerhalb der bestehenden Mauern geschaffen werden muss. **Es kommt also auf die Grösse der Baureserven und die Baureglemente an, in welchem Ausmass das Weiterbauen erlaubt ist.** Die meisten Baureglemente erlauben den Bau von zwei Wohnungen im Einfamilienhaus. Mehr und mehr Gemeinden erkennen die Vorteile von Mehrgenerationenhäusern für die Gesellschaft und unterstützen entsprechende Bauvorhaben.

Verdichtung hat bisweilen einen schlechten Ruf, weil befürchtet wird, dass Auf- und Zubauten das Ortsbild entfremden. Die Integration neuer Baukörper und die Gestaltung der Aussenräume verlangen daher Fingerspitzengefühl und Fachkompetenz. Ziel ist jeweils das harmonische Einfügen neuer Bauten in die jeweilige Wohnumgebung.

## Baubewilligung

- Für Umbauten mit Nutzungsänderungen, Anbauten, Aufstockungen, Dachausbauten muss eine Baubewilligung eingeholt werden.
- Das Verfahren kann mehrere Monate in Anspruch nehmen.
- Es kann sich lohnen einen Vorentscheid der Behörden einzuholen und erst danach das detaillierte Projekt ausarbeiten zu lassen.
- Es ist empfehlenswert das Bauvorhaben den Nachbarn frühzeitig vorzustellen. Das hilft Einsprachen zu vermeiden. Konfliktpunkte sind hierbei das Nähebaurecht und das Wegrecht.

Für eine Erneuerung bestehender Räume ohne Nutzungsänderung ist keine Baubewilligung notwendig. Aber auch in diesen Fällen ist es von Vorteil vom Architekturbüro ein Gesamtkonzept erarbeiten zu lassen.

## Finanzplanung

Um die Tragbarkeit eines Um- oder Anbaus zu prüfen sind Modellrechnungen durchzuführen. Diese zeigen auf, wie sich die Kosten und Erträge langfristig entwickeln, wenn Baukosten, Hypothekarzinsen und Mieteinnahmen höher oder tiefer ausfallen als erwartet. Der Hypothekarberater führt diese Modellrechnungen durch nimmt eine Risikobewertung aus Sicht der Bank vor.

- Eine Zusammenstellung der Baukosten ist vom Architekten zu verlangen. Dabei ist zu bedenken, dass auch die Einschätzung der Baukosten einen Unsicherheitsfaktor darstellen.
- Ein Gespräch mit der Bank ist zu vereinbaren, um Modellrechnungen durchzuführen. Da die Hypothekarzinsen und die Mieten beträchtlich schwanken können, sollte eine Modellrechnung mit günstigeren und eine Rechnung mit weniger günstigen Szenarien durchgeführt werden.
- Eine Mehrjahresrechnung (15 bis 25 Jahre) ist durchzuführen, um festzustellen, ob das Umbauprojekt langfristig finanziell tragbar ist. Dabei sind die eigenen Mittel (Vermögen, AHV-Rente, Pensionskassengelder, 3. Säule etc.) wie auch die eigenen Lebenshaltungskosten zu berücksichtigen.
- Zur Kostenkontrolle für das eigene Bauvorhaben ist ein Architekturvertrag sowie ein detaillierter Leistungsbeschreibung notwendig. Es sollten keine Abmachungen per Handschlag vereinbart werden.
- Der Beizug eines Bautreuhänders kann sinnvoll sein. Dieser kontrolliert den Architekturvertrag und rechnet nach.
- **Zahlungen an die beteiligten Handwerker sollten erst dann gemacht werden, wenn die vereinbarte Leistung erbracht worden ist.** Im Nachhinein Korrekturen zu verlangen ist mit grossem Aufwand verbunden und das Geld ist schon weg.
- Bei Direkthypotheken ist es möglich, sich diese in Tranchen auszahlen zu lassen und nicht alles auf einmal. Erkundigen Sie sich diesbezüglich bei der Bank.

Nach einem Bauprojekt ist das Vermögen aufgrund der eingebrachten Eigenmittel üblicherweise geschrumpft. Dies ist bei der Finanzplanung stets im Auge zu behalten. Wie kann es gelingen Reserven wiederaufzubauen? Bei Personen im Erwerbsleben kann erneut ein Sparziel gesetzt werden, was bei Personen im Rentenalter eher unrealistisch ist.

## **Nutzniessung**

Verbleibt die Liegenschaft im Familienbesitz, so tritt häufig der Wunsch auf, dass die Eltern den Kindern das Haus schon zu Lebzeiten übertragen. Die Eltern bedingen für sich das Recht aus, einen Teil des Hauses weiterhin zu bewohnen. Bei einer solchen Nutzniessung an einem Grundstück, ist eine Eintragung ins Grundbuch erforderlich. Eine Nutzniessung kann sich auf ein Gebäude als Ganzes inklusive Garten oder nur auf einen Teil davon beziehen. Um die Unterschiede eines Wohnrechtes und der Nutzniessung zu kennen, wird die Beratung bei einem Notar empfohlen.

## **Literatur- und Quellenangabe:**

Nachfolgendes Buch dient der Vertiefung, denn diverse Architekturbeispiele werden im Detail erklärt und mit Bildern illustriert. Der vorliegende Leitfaden wurde basierend auf folgendes Buch erstellt:

*Mariette Beyeler: Weiterbauen - Wohneigentum im Alter neu nutzen, Age Stiftung (Hg.), 2010, Christoph Merian Verlag*

Weitere Literaturhinweise:

*Höpflinger, François u.a (2019). Wohnen in den späten Lebensjahren, Grundlagen und regionale Unterschiede, Age Report 2019. Zürich: Seismo Verlag*

*Höpflinger, François u.a. (2014). Wohnen im höheren Lebensalter, Grundlagen und Trends. Age Report 2014. Zürich: Seismo Verlag*