



Ältere Menschen leben oft allein oder zu zweit in ihrem Einfamilienhaus. Städteplaner und Expertinnen wollen sie dazu ermuntern, über Anpassungen ihrer Immobilie nachzudenken. Damit sie ihrem Zuhause und sich selber eine neue Zukunft geben – so wie Biologin Verena Lubini (71). TEXT: ROLAND GRÜTER

Geteiltes *Glück*

Verena Lubini scheut sich nicht, Herausforderungen anzupacken. Die 71-jährige ist eine Macherin, Glück und Zufällen misstraut sie. Deshalb plante die Biologin schon früh und minutiös, wie sie dereinst im hohen Alter leben will. Dafür baute sie ihr Einfamilienhaus grundlegend um, das sie vor neun Jahren von ihrer Mutter geerbt hatte. Die Anpassungen gingen weit über den Ersatz einer Badewanne oder hindernisfreies Wohnen hinaus. Sie baute das alte Haus grundlegend um. Darin befinden sich heute zwei separierte 4,5-Zimmer-Wohnungen und ein kleines Studio. Sie selber belegt nur noch das Erdgeschoss. Die beiden anderen Wohnungen hat sie vermietet.



Die Biologin Verena Lubini hat sich schon früh Gedanken zum Umbau ihres Hauses gemacht.

sie auf der Schwelle zur Pensionierung, das Haus und damit ihre eigene Zukunft neu auszurichten. «Ich entschloss mich für einen Umbau. Ich wollte meine Wohnfläche verkleinern, ökologischer, günstiger und mit anderen Menschen unter einem Dach leben», sagt sie.

Allein zu Hause – diese Ausgangslage kennen viele Einfamilienhausbesitzerinnen und -besitzer. Die Schweiz ist mit 1,75 Millionen Wohngebäuden zugebaut, davon sind 998 000 Einfamilienhäuser. In jedem zweiten wohnen eine bis zwei Personen, die meisten sind über 60 Jahre alt. Die Bauten sind folglich stark unternutzt, und sie werden es die nächsten 20 bis 30 Jahre bleiben. Denn viele wollen möglichst lange in ihrem Eigenheim bleiben, was verständlich ist: Sie sind stark mit ihrem Umfeld verwachsen. «Das Haus mit Garten ist Symbol für Intimität, individuelle Freiheit, Sicherheit und Erfolg», schreibt Architektin und Autorin Mariette Beyeler in ihrem Buch «Weiterbauen – Wohneigentum im Alter neu nutzen». Weshalb also wegziehen, zumal die meisten Alternativen teurer und kleiner sind? Und weshalb sich mit

baulichen Anpassungen abmühen, wenn diese nicht dringlich sind?

Experten wollen Eigentümer dazu anhalten, genau über diese Fragen genauer nachzudenken. Denn für Städte- und andere Planer sind sie dringlich. Diese gehen davon aus, dass bis 2045 rund 11 Millionen Menschen in der Schweiz leben und zusätzliche 800 000 Wohnungen gebaut werden müssen. Die Baulandreserven aber sind knapp. Deshalb wird die Siedlungsentwicklung nach innen ein zusehends wichtiges Thema – und die bestehenden Quartiere mit Einfamilienhäusern bieten Freiräume für allerlei Erweiterungen, für Aufstockungen, Anbauten oder für Ersatzneubauten. Gemäss Berechnungen der Zürcher ETH liess sich die Wohnfläche in Einfamilienhaussiedlungen durch Weiterbauten verdoppeln.

In der Regel bleiben diese unerkannt. Oder ungenutzt: Denn viele Bewohnerinnen und Bewohner der Häuser scheuen den damit verbundenen Aufwand, die Investitionen – und überlassen Anpassungen ihren Nachkommen. Das Resultat: Einfamilienhäuser werden nach dem Handwechsel oft verkauft, von den neuen Besitzern abgerissen und durch Mehrfamilienhäuser mit Eigentumswohnungen ersetzt. Schön ist dieser Trend nicht, aber er entspricht immerhin den Anforderungen der Städteplaner, die Quartiere zu verdichten.

Neu- oder Umbau?

Verena Lubini dachte anfangs ebenfalls darüber nach, das Elternhaus abzureissen und durch einen Neubau zu ersetzen. Darin sollten Alterswohnungen und ein paar Gemeinschaftsräume Platz finden. Doch der Eingriff schien ihr zu brutal, das finanzielle Risiko zu gross, also verwarf sie die Absicht. Renovieren mochte sie den Altbau auch nicht: «Dadurch wäre einzig der Schuldenberg gewachsen. An meiner Lebenssituation hätte sich aber nicht viel geändert. Das Haus wäre für mich zu gross geblieben.» Also musste eine andere Lösung her, denn auch sie wollte in ihrem gewohnten Lebensumfeld bleiben.

Verena Lubini liess sich beraten. Ein Architekt skizzierte verschiedene Szenarien, darunter den Weiterbau. Dieser sah vor, die alten Mauern des Hauses stehen zu lassen, das Obergeschoss auszubauen und auch im Untergeschoss zusätzlichen Wohnraum für eine Einliegerwohnung zu schaffen. Sie nickte den Plan ab und sicherte die

Weiterbauen: Hier finden Sie Infos

Das Merkblatt «Das Einfamilienhaus fit für die nächste Lebensphase machen: Weiterbau – Neubauen – Verkaufen?» zeigt Möglichkeiten auf, wie die Zukunft eines Einfamilienhauses aussehen könnte: Sie finden es kostenlos unter energieschweiz.ch (Stichwort Publikationen).

Pro Senectute bietet ebenfalls eine Gratis-Broschüre an: «Wie möchte ich im Alter wohnen? – Ihr Zuhause im Alter» – samt unabhängiger Rundum-Beratung (Infos dazu: prosenectute.ch). Informationen zu den Beratungen von Mariette Beyeler und «MetamorphHouse» finden Sie unter weiterbauen.info

Allein im Haus

Ihre Eltern waren in den 1940ern an den Zürcher Stadtrand gezügelt, in ein neu gegründetes Familienquartier. Die Mutter blieb nach der Scheidung mit ihren beiden Kindern im Haus – auch nach deren Auszug blieb sie darin wohnen. Das halb-leere Haus lastete aber immer schwerer auf ihren Schultern, also kehrte Tochter Verena Lubini 1986 ins Elternhaus zurück und bezog das mit Küche, Bad und Wohnzimmer ausgebaute Obergeschoss. Die Mutter lebte im Parterre. Den Hauseingang teilten sich die Frauen. Um die Jahrtausendwende wurde die Mutter pflegebedürftig und bezog ein Zimmer im nahen Pflegeheim. Nun war es die Tochter, die allein im Haus lebte – deshalb beschloss sie: Das muss sich ändern. Also begann

Den Lebensmittelpunkt verlegen



Viele Pensionäre leben in Mietwohnungen, auch diese stehen nach dem Wegzug der Kinder oft halb leer. Ein Wegzug kommt für die meisten trotzdem nicht infrage: Die langen Mietverträge halten die Zinsen niedrig, und günstige, gleichwertige Alternativen fehlen im Markt. Wer zügeln muss oder will, ist entsprechend gefordert. Manche ziehen deshalb gar in eine andere Gemeinde oder Region. Dazu zählen auch Evi (63) und Georg Rottmeier (70). Sie lebten 30 Jahre in Würenlos AG in der ehemaligen Posthalter-Wohnung: 5,5 Zimmer, 120 Quadratmeter, ein stattlicher Balkon. Alles gut also. Doch die Zukunft ihres Wohnsitzes war ungewiss. Deshalb beschloss das Ehepaar vor fünf Jahren, ihren Lebensmittelpunkt nach Arbon TG zu verlegen: dorthin, wo der ehemalige Verkäufer aufgewachsen ist. Ein anderer Grund war für den Umzug an den Bodensee genauso wichtig: «Dort sind die Mieten weit günstiger als in Würenlos.» Also packten sie die Koffer, gaben ihr gewohntes Umfeld auf und starteten «zu ihrem grossen Abenteuer». Haben sie es je bereut? «Nein», sagen die beiden im Kanon: «Die Veränderung hat uns neue Impulse gegeben. Vertrautes Terrain zu verlassen, ist zwar anspruchsvoll. Wir würden den Schritt aber jederzeit wieder machen.» Experiment geglückt.

© Fluxif / Gerry Nitsch / Das Gebäudeprogramm, z/Vg

„Viele glauben, ihr Haus sei fertig gebaut. Dabei lassen sich nahezu alle Immobilien in mindestens zwei Wohnungen umbauen.“

Mariette Beyeler

Finanzierung. Im August 2015 war Baubeginn, Verena Lubini packte ihre Siebensachen, zog ein halbes Jahr in ein Provisorium und kehrte im März 2016 in ihr neues Heim zurück. «Mit dem Umbau habe ich dem Haus und mir eine Zukunft gegeben», sagt sie. «In der kleinen Einliegerwohnung kann ich später eine Pflegehilfe unterbringen, sollte ich je darauf angewiesen sein.» Im gleichen Zuge liess sie das Haus nach strengsten Regeln energetisch sanieren und schirmte es überdies gegen Elektrosmog ab, auf den sie empfindlich reagiert. Obwohl die Biologin viel Geld in den Umbau investiert hat, sind ihre Lebenskosten merklich gesunken. Die Mieteinnahmen sind weit grösser als die Zinslast der Hypothek. «Auch das war mir wichtig», sagt die Zürcherin. «Denn ich arbeite seit 33 Jahren selbstständig und konnte keine grossen finanziellen Reserven aufbauen.»

Die Untervermietung leerer Räume, die Begründung einer Hausgemeinschaft oder eines Generationenhauses: Ideen, wie sich unternutzte Einfamilienhäuser neu beleben lassen, gäbe es viele. «Nur erkennen die Menschen die Möglichkeiten erst gar nicht», sagt Mariette Beyeler. «Viele glauben, ihr Haus sei fertig gebaut. Dabei lassen sich nahezu alle Immobilien in mindestens zwei Wohnungen umbauen.» Die Architektin war schon in ihrem Studium daran interessiert, wie sich Gebäude an wechselnde Bedürfnisse und Lebensphasen anpassen lassen. Sie führt mittlerweile in

Lausanne ein Unternehmen, «Metamorph-House», und berät Privatpersonen, aber auch Städte, Gemeinden und Kantone über Möglichkeiten des Weiterbaus. Vergangenes Jahr erarbeitete sie für den Kanton Waadt eine Strategie, wie sich die Innenentwicklung der Einfamilienhaus-Quartiere vorantreiben lässt. Diese wird bereits in vier Gemeinden umgesetzt. Die Stadt Vevey schlägt dieses Jahr einen ähnlichen Weg ein.

Lohnender Aufwand

Beraterinnen und Berater, welche eine Immobilie grundlegend analysieren, sind noch rar. Ein Energieberater wird Besitzerinnen und Besitzern zu energetischen Sanierungen raten, ein Architekt zu den vorgedachten Retuschen: allesamt zu Handlungen im Kleinen. Damit leiten sie die Menschen aber oft unbeabsichtigt in eine Sackgasse. Denn kaum jemand ist dazu bereit, das Geld, das sie/er für eine neue Heizung, Solaranlage oder für ein schwellenloses Bad ausgegeben hat, frühzeitig abzuschreiben. Also verzichten sie in der Folge darauf, Weiterbauten in Angriff zu nehmen, auch wenn diese sinnvoll wären. «Deshalb gilt es früh darüber nachzudenken, was man mit seinem Zuhause anstellen will, gerade im Alter», sagt Verena Lubini. Sie hat ihr angestrebtes Ziel erreicht. «Und zwar punktgenau. Für mich hat sich der Weiterbau und der damit verbundene Aufwand rundum gelohnt.» *

Bauen für Frauen



Das Leben betagter Frauen gerät leicht aus den Fugen. Sie wohnen vielfach allein, weil sie älter werden als ihre Ehemänner. Darüber hinaus ist oft das Geld knapp, entsprechend gross ist deren Not. Diese Misere wollten die Initiantinnen von «Fraubaut» nicht länger hinnehmen. Vor vier Jahren gründeten sie eine Aktiengesellschaft, die für Frauen generationenübergreifendes und erschwingliches Wohnen möglich machen will – indem sie z.B. Pensionärinnen mit alleinerziehenden Müttern zusammenbringen. «Fraubaut» berät und begleitet einerseits Projekte von Gemeinden, Genossenschaften etc. Andererseits ist das Start-up Anlaufstelle für private Immobilienbesitzerinnen und -besitzer, die ihr übergrosses Haus mit anderen teilen möchten. «Wir schauen mit den Menschen an, welche Lösungen möglich sind, und begleiten und unterstützen sie in der Umsetzung», sagt Architektin und

Mitbegründerin Tina Arndt. Darüber hinaus will das Unternehmen selber Häuser (weiter)bauen und dadurch Wohnraum schaffen, die auf die Anliegen der Frauen ausgerichtet sind: mit Treffpunkten, geteilter Kinderbetreuung, gemeinsamen Arbeitsplätzen etc. «Noch stehen wir am Anfang. Das Interesse an unseren Projekten ist aber gross», bekräftigt Geschäftsführerin Brigitte Gubser. Wer sich vorstellen kann, Teil dieses Netzwerkes zu werden:

Detaillierte Infos finden Sie unter: fraubaut.ch

© Sabine Wunderlin

„Planung ist elementar,“

Wer in einem Einfamilienhaus lebt, sollte frühzeitig darüber nachdenken, wie er dieses auf lange Sicht nutzen will – und sämtliche Investitionen und Ausbaupläne darauf ausrichten. Bankexperten helfen mit, diese Strategie zu erarbeiten.

Erreichen Sie beim Um- und Ausbau von Einfamilienhäusern sowie Stockwerkeigentum viele Anfragen?

Noch nicht. Die meisten Kunden denken weit mehr über einen Umzug, die Weitergabe der Immobilie in der Familie oder über einen Verkauf nach. Viele wissen erst gar nicht, dass sich ihre Immobilie auch durch einen Umbau oder durch Modernisierungsmassnahmen neu ausrichten lässt. In diesem Bereich besteht grosser Aufklärungs- und Nachholbedarf.

Befürworter bemängeln, dass es zu wenig weitsichtige Beraterinnen und Berater gebe – und deshalb viele Menschen das Potenzial ihrer Immobilie erst gar nicht kennen: Sehen Sie sich in dieser Rolle?

Durchaus, und wir nehmen diese Rolle sehr ernst. Viele meinen, mit der Bank könne man nur über Geld reden. Wir aber sehen unsere Aufgabe weit umfassender. Natürlich sind und bleiben wir primär ein Finanzdienstleister. Wir sehen aber, dass der Bedarf für umfassende Beratungen wächst, und richten uns entsprechend aus.

Beratung bei energetischen Sanierungen bieten Sie bereits an.

Richtig. Sie ist seit fünf Jahren Teil unserer Strategie – hierfür arbeiten wir eng mit dem Bundesamt für Energie zusammen. Wir sind unter anderem Partner der neuen nationalen Kampagne «Erneuerbar heizen».

Wer über einen Um- oder Weiterbau nachdenkt: Wann sollte man auf Bankexperten zugehen?

So früh wie möglich, damit man sich keine Optionen verbaut. Wir sehen uns als vermittelnder Gesprächspartner zwischen Kundinnen, Kunden und Experten.



● Roland Altwegg

ist Leiter Produktmanagement bei Raiffeisen Schweiz. Die Raiffeisenbanken sind in der Schweiz an 861 Standorten vertreten und bieten Immobilienbesitzerinnen und -besitzern umfassende Beratung an. Mehr Infos dazu finden Sie unter www.raiffeisen.ch/evalo

Was ist der erste Schritt?

Unseren Kundinnen und Kunden empfehlen wir, das Vorgehen in vier Schritte zu unterteilen. Die erste und wichtigste Frage, die man sich stellen muss: Wie will ich meine Immobilie langfristig nutzen, also auch im Alter? Welche Szenarien sind attraktiv: im Haus bleiben, eine Weitergabe an die nächste Generation, was auch immer?

Mit Verlaub: Das scheint logisch.

Ist es aber nicht. Wir machen leider allzu oft die Erfahrung, dass die Menschen ereignisgetrieben sind – und erst über Investitionen nachdenken, wenn sie müssen. Die Heizung geht kaputt, also muss eine neue her. Die Fenster sind undicht, folglich lässt man sie ersetzen, vergisst aber dabei, dass zuvor die Fassade gedämmt werden müsste. Ohne langfristigen Plan investiert man Geld womöglich falsch.

Sie sehen sich nicht nur als Finanz-, sondern auch als Bauberater?

Die bauliche Umsetzung überlassen wir den Fachleuten. Die Prozesse aber, die vor diesen Massnahmen stehen müssten, begleiten wir gerne.

Was kommt nach der Nutzungsfrage?

Dann gilt es zu klären, wie der aktuelle Zustand des Einfamilienhauses ist. Anschliessend kann man sich überlegen, welche Investitionen nötig und welche aus freien Stücken gewünscht sind. Spätestens zu diesem Zeitpunkt zeichnet sich der grobe Investitionsbedarf ab – damit ist der spätmöglichste Zeitpunkt erreicht, mit der Bank, also mit uns, zu reden. Sind die ersten beiden Schritte vollzogen, gilt es die vielen Finanzierungsfragen zu klären. Macht es Sinn, die Investition zu staffeln oder auf einmal zu bezahlen? Gilt es die bestehende Hypothek aufzustocken, oder fliesst demnächst Geld aus der Pensionskasse? Welche Steuerfragen gilt es zu berücksichtigen? Danach kommt die Umsetzung.

Welche Finanzfragen sind besonders dringlich?

Das lässt sich pauschal schwer beantworten. Für jede und jeden stellen sich andere Fragen. Was alle gemeinsam haben: Die Finanzierung muss abgesichert sein. Als Massstab gelten immer und überall die gesetzlichen Auflagen.

Man hört immer wieder, dass ältere Menschen erst gar kein Geld von Banken bekommen ...

... das liest man allenthalben, obwohl es nur bedingt stimmt. Denn Banken sind gesetzlich dazu verpflichtet, schon weit früher, nämlich ab dem 50. Lebensjahr der Kundin oder des Kunden, die Tragbarkeit im Alter anzuschauen. Es ist aber durchaus möglich, dass jemand nicht all seine Pläne umsetzen kann. Das ist aber nicht alters-, sondern vielmehr budgetabhängig. *