Abo **Umbau von Einfamilienhaus**

Rezept gegen Wohnungsmangel? Sie machte aus ihrem Haus drei Wohnungen

Verena Lubini wollte ihr Haus nicht verkaufen, aber für sich allein war es ihr zu gross. Nun leben dort drei Parteien. Wie der Umbau funktionierte.

Isabel Strassheim, **Rahel Zuber** (Fotos)
Publiziert: 18.10.2024, 14:01

61

Verena Lubini am Esstisch in ihrer umgebauten Wohnung: «Es ist noch immer eine Art Einfamilienhaus.»
Foto: Rahel Zuber

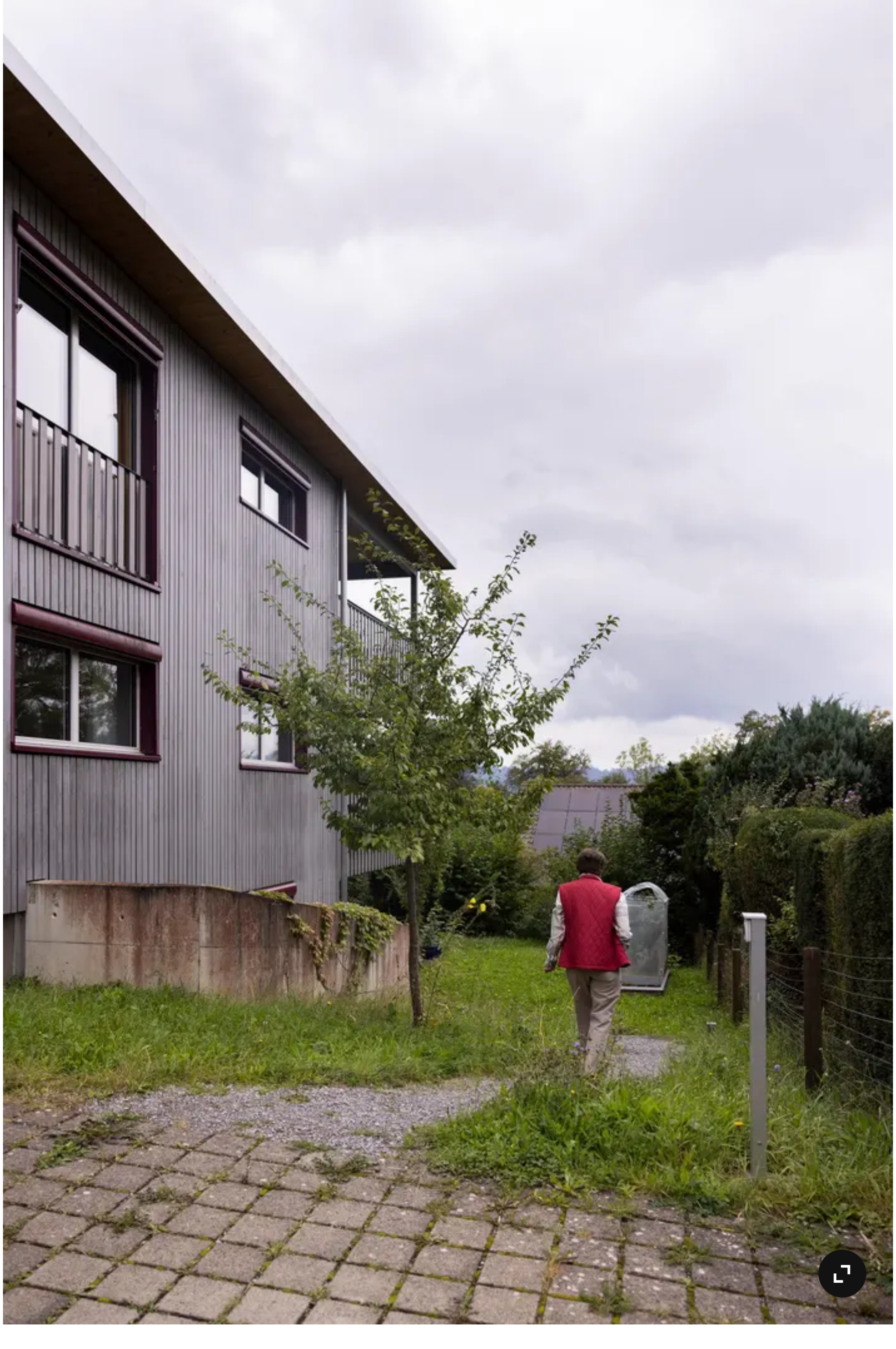
Jetzt abonnieren und von der Vorlesefunktion profitieren.
BotTalk
Abo abschliessen Login

In Kürze:

- Verena Lubini baute ihr Einfamilienhaus in ein Mehrfamilienhaus um.
- Der Grund dafür: Das Haus war für sie allein zu gross, aber sie wollte es nicht verlassen.
- Die Umbaukosten beliefen sich auf 1,7 Millionen Franken. Das Vorhaben wurde von einer Bank finanziert. Nun sorgen die Mieteinnahmen für ein zusätzliches Einkommen.
- Umbauten bestehender Einfamilienhäuser bieten ein grosses Verdichtungspotenzial.

Mit 67 Jahren fing Verena Lubini noch einmal an zu bauen. Ihr Projekt: die Umwandlung des Einfamilienhauses in drei Wohnungen. «Das Haus war für mich allein zu gross, aber ich wollte hier nicht weg», sagt sie.

Heute lebt Lubini im Parterre des Gebäudes, und wer an ihrer Haustür läutet, merkt nicht, dass dies einmal ein klassisches, einstöckiges Häuschen aus den 1940er-Jahren war. Ein Architekt plante den Umbau des Hauses am Stadtrand von Zürich. Der grösste Eingriff bestand im Ersatz des Dachgeschosses durch einen Neubau.



Aus einem Einfamilienhaus wird ein Mehrfamilienhaus.
Foto: Rahel Zuber

Die ehemals weite Lobby im Parterre ist zu zwei Eingangsbereichen halbiert worden, und ¨¨über Lubini ist eine Familie mit zwei kleinen Kindern in die neue 4½-Zimmer-Wohnung eingezogen. Sie hat einen grossen Wohnbereich mit zwei Balkonen mit Blick auf den Zürichsee. Auch für zwei Bäder hat der Platz auf dem 140 Quadratmeter grossen Geschoss gereicht.

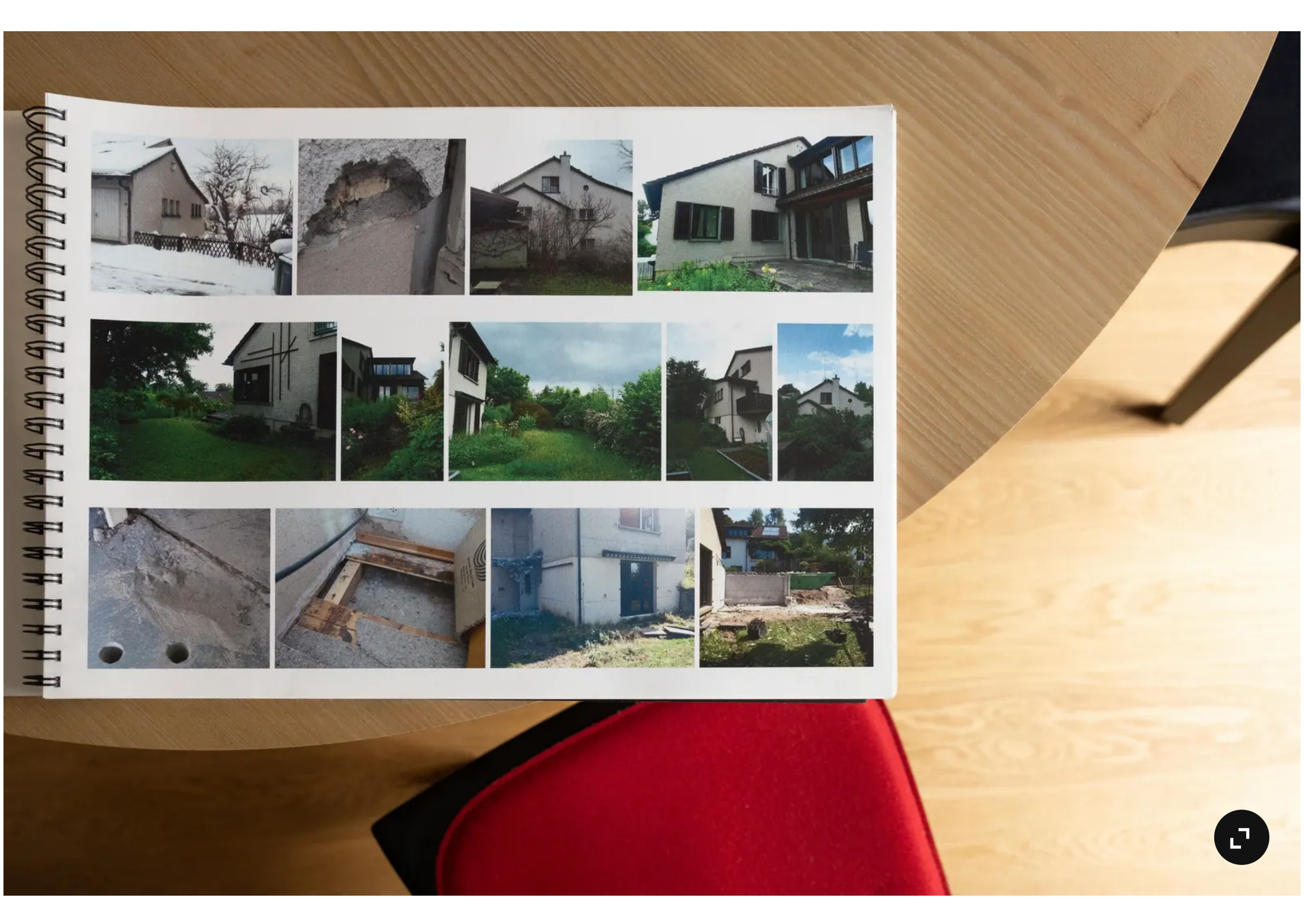
Für die mittlerweile 76-jährige Lubini selbst bleiben 120 Quadratmeter. In ihrem 4½-Zimmer-Reich ist das Wohnzimmer mit Terrasse und dem Blick auf den Teich und die alten, vertrauten Sträucher und Bäume für sie am wichtigsten. «Ich wollte den Garten unbedingt erhalten, deswegen habe ich nicht mehr Grünfläche überbaut, obwohl das möglich gewesen wäre, und den Grundriss so belassen, wie er war», sagt Lubini.

«Ich wollte den Garten unbedingt erhalten», sagt Lubini.
Foto: Rahel Zuber

Neue Hypothek von 1,4 Millionen

Die dritte Wohnung ist deswegen nur klein ausgefallen und befindet sich im Untergeschoss, ein 1½-Zimmer-Studio. Weil das Grundstück jedoch am Hang liegt, hat auch sie hohe Fenster und einen kleinen Gartensitzplatz.

Der Preis für die Umwandlung in ein Dreifamilienhaus: 1,7 Millionen Franken. 1,4 Millionen erhielt Lubini von ihrer Bank, die restlichen 300'000 Franken entnahm sie ihrer dritten Säule. Eine Pensionskasse hatte sie als Selbstständige nicht.



Bilder aus der Zeit vor dem Umbau.
Foto: Rahel Zuber

Trotz ihres Alters und ihrer AHV-Rente war es für Lubini kein Problem, den nötigen Kredit zu erhalten. «Die Höhe des Einkommens ist für eine Bank nur bei einem Einfamilienhaus entscheidend», erläutert Adrian Wenger vom VZ-Vermögenszentrum.

Ein Mehrfamilienhaus dagegen ist ein Renditeobjekt, und die Tragbarkeit der Hypothek berechnet sich nach den erwartbaren Mieteinnahmen. Von ihnen werden 15 Prozent an Unterhalts- und Verwaltungskosten abgezogen. Der Restbetrag muss ausreichen, um den jährlichen Hypothekarzins zu zahlen, für den bei der Berechnung ein Zinssatz von 5 Prozent zugrunde gelegt wird.

60 Prozent Einfamilienhäuser in der Schweiz

Wenger macht eine Beispielrechnung: Um einen Hypothekarkredit von 1,7 Millionen Franken aufzunehmen, müssen jedes Jahr Mieteinnahmen von 100'000 Franken anfallen. Der Mietzins ist dabei als jährliches Einkommen zu versteuern. Meist ist ein Teil der Umbaukosten werterhaltend, was so wiederum zu Steuerabzügen führt – dies allerdings nur einmalig.

In der Schweiz gibt es gegenwärtig 1,1 Millionen Einfamilienhäuser. «Sie machen 60 Prozent der Gebäude aus, beherbergen aber nur gerade 27 Prozent der Bevölkerung», sagt Marco Schmid vom Immobilienberater Wüest Partner. Hier bestehe ein grosses Verdichtungspotenzial. Gerade bei über 30 Jahre alten Gebäuden könne ein Umbau oder Ersatzneubau mit mehreren Wohnungen sinnvoll sein, wenn ohnehin eine Totalsanierung anstehe.

Aus dem Einfamilienhaus wurden moderne Wohnungen.
Foto: Rahel Zuber

Einige der alten Einfamilienhäuser an Lubinis Strasse sind vor wenigen Jahren durch moderne Blöcke mit sechs (Eigentums-)Wohnungen ersetzt worden. Die Bauzone wurde danach voll ausgenutzt. Dies geht aber zumeist nur durch einen Abriss und Ersatzneubau.

Der Verein Metamorphouse will Hausbesitzende zum Umbau von Einfamilienhäusern in mehrere Wohnungen motivieren. «Es ist ökologischer, das ursprüngliche Haus nicht zu ersetzen, sondern den Bestand zu nutzen und zu erweitern», sagt Mariette Beyeler von Metamorphouse.

Eigentums- oder Mietwohnung?

Im Vergleich zum Ersatzneubau entstehe womöglich weniger Geschossfläche, das aber könne sogar von Vorteil sein: «Neue Bauprojekte schaffen meistens grosse, teure Eigentumswohnungen, beim Umbauen entstehen häufig auch kleinere Wohnungen.» Verschieden grosse Wohnungen liessen sich optimaler belegen.

«Für mich kam ein Abriss nicht infrage», sagt Verena Lubini. Dies hatte neben ökologischen auch finanzielle Gründe: Ein Neubau mit sechs Wohnungen hätte drei bis vier Millionen Franken gekostet, in dieser Höhe hätte sie von der Bank keine Hypothek erhalten. Möglich gewesen wäre ein solches Projekt nur, wenn Lubini die Wohnungen als Stockwerkeigentum verkauft hätte. «Dann aber wäre ich nur noch eine unter vielen Eigentümerinnen.»

Bei der Umwandlung in wenige und kleinere Eigentumswohnungen können die ehemaligen Alleinbesitzenden leicht überstimmt werden.
Foto: Rahel Zuber

Laut Wenger können auch bei der Umwandlung in wenige und kleinere Eigentumswohnungen die ehemaligen Alleinbesitzenden leicht überstimmt werden. Man müsse davon ausgehen, dass bei Abstimmungen die Voten pro Kopf gezählt werden und die Privilegien der Alleineigentümerschaft verloren gehen. «Ein weiterer Nachteil für die Umwandlung in Stockwerkeigentum ist die hohe Wahrscheinlichkeit, dass neben den Gewinnsteuern auch AHV-Beiträge und Bundessteuern anfallen», warnt Wenger. Denn die Einfamilienhauseigentümerinnen könnten vom Fiskus als selbstständig erwerbende Liegenschaftshändlerinnen eingestuft werden.

Mieten bringen zusätzliches Einkommen

Lubini verband mit dem Umbau auch eine energetische Sanierung. Sie entschied sich für den Minergiestandard und ersetzte die Öl- durch eine Pelletheizung, installierte Warmwasserkollektoren an der Hauswand, baute neue wärme- und schalldämmende Fenster und ein Komfortlüftungssystem ein sowie Vordächer als Beschattungen für die heissen Sommertage. Die Aussenwände liess sie isolieren und mit Holzlatten verschalen.

«Ich habe den Umbau nie bereut», sagt Lubini.
Foto: Rahel Zuber

Die Bauzeit betrug sieben Monate. Während dieser Zeit wohnte Lubini in der Nähe zur Miete – auch dies ist natürlich ein Kostenfaktor. Unter dem Strich rentiert sich der Umbau für sie jedoch, die Mieten bringen ihr ein zusätzliches monatliches Einkommen.

«Ich habe den Umbau nie bereut», sagt Lubini heute. Seit März 2016 wohnt sie nun in ihrem verdichteten Haus. «Es ist noch immer eine Art Einfamilienhaus.» Ihren Mietern begegnet sie gern vor der Haustür, sie laden sich auch hin und wieder zum Essen ein oder giessen einander in den Ferien die Blumen. «Meine Wohnung und den grössten Teil des Gartens aber habe ich nach wie vor für mich.»