

Wohnen 50plus – Neu einrichten, umziehen, umbauen oder neu bauen, verkaufen – was passt zum neuen Lebensabschnitt?

Wie weiter mit dem zu gross gewordenen Wohnraum?

Sie bewegen sich gegen 60, sind fit, unternehmungslustig wie mit 40, finanziell in geordneten Verhältnissen und machen sich langsam Gedanken über einen neuen Lebensabschnitt.

SANDRA WERNEYER UND LEA OTT
werneyer ott architektur gmbh
www.woarchitektur.ch

Ihre Kinder haben Schule und Ausbildung erfolgreich hinter sich, sind ausgezogen, einige sind bereits verheiratet und haben schon eigene Familien.

Mehrere ehemalige Kinderzimmer haben Sie bereits zu «Glätti-Näh-Bastel-Büro-Gästezimmern» umfunktioniert – aber die Vier- bis Fünfeinhalbzimmerwohnung oder gar das Einfamilienhaus werden mehr und mehr zu gross. Der Unterhalt ist sowohl arbeits- wie auch kostenintensiv. Jetzt, da Sie eigentlich mehr Zeit für Hobbys, Reisen oder einfach für sich hätten, kann der zu grosse Wohnraum eine Belastung sein. Der Garten ist zwar schön, aber auch sehr zeitaufwendig. Eine Änderung ist angesagt, aber was und wie?

Neue Lebensphase, neue Wohnsituation

Einerseits wünschen Sie sich einen beschaulichen und der Lebensphase angepassten Wohnraum, am liebsten eingeschossig als «Lock-and-Go». Andererseits wollen Sie aber den Ort nicht verlassen, an dem Sie seit Jahrzehnten zu Hause und integriert sind. Welche Möglichkeiten bieten sich da? Lebt man in einer grossen Mietwohnung, kann der Umzug in eine kleinere Einheit im gleichen Haus oder Quartier schon zu mehr Lebensqualität führen. Mutig zu sein und die Wohnung umzustellen, bringt ebenfalls frischen Wind ins Wohnen: Streichen Sie einige Wände neu, und ja, es gibt noch andere Farben als matt- oder crème-weiss. Wechseln Sie Fotos und Bilder aus, werfen Sie alles weg, was Sie die letzten fünf Jahre nicht angeschaut oder benutzt haben. Diese Entrümpelung kann für viel Luft sorgen. Sonst machen das die Kinder dann, sollten diese Ihre Wohnung irgendwann mal räumen müssen.

Herausforderungen beim Vererben

Im Pensionierungsalter werden viele Wohneigentümer mit der Option konfrontiert, das Haus an ihre Nachkommen zu vererben. Bei mehreren Erben in einer Erbengemeinschaft ist das nicht immer eine einfache Angelegenheit. Da die Erben oft schon selbst an verschiedenen Orten etabliert sind, ist eine Weiterleitung durch eine Partei oft nicht die erste Wahl. Auch müsste derjenige, der das Haus übernimmt, seine

Miterben auszahlen, was eine finanzielle Hürde bedeuten könnte.

Gemeinsam einen Neubau zu realisieren, scheitert häufig an unterschiedlichen Standpunkten und Zielen der Erbengemeinschaft und am notwendigen Kapital. Somit ist es oft das Einfachste, alles an den Meistbietenden zu verkaufen und den Erlös zu teilen.

Mehrgenerationenhaus als Alternative zu einem Verkauf

Eine sinnvolle und interessante Alternative könnte allerdings sein, dass man zeitig – und bevor es zum Ableben der Eltern kommt – zusammen ein Mehrgenerationenhaus realisiert. Viele positive Beispiele zeigen die Vorteile dieser sehr ursprünglichen Lebensform. Für die Finanzierung und Kostenaufteilung gibt es je nach Möglichkeiten verschiedene Szenarien. Die im Haus wohnhaften Enkel geben dem Leben der Grosseltern wertvolle Impulse – und umgekehrt. Zudem ist immer jemand aus der Familie zu Hause und kann so den arbeitenden Eltern viel Zeit



Aus dem Bauernhaus ist ein Mehrfamilienhaus mit einer Dreizimmerwohnung und zwei variablen Viereinhalbzimmerwohnungen entstanden. Bei Letzteren lässt sich eine Wand herausgenommen – dadurch entstehen Dreieinhalbzimmerwohnungen mit grösserem Wohnbereich. In einer der drei Wohnungen leben die ehemaligen Eigentümer des Bauernhauses. BILDER WERNEYER OTT ARCHITEKTUR GMBH, LUZERN



Das ehemalige Bauernhaus aus dem 19. Jahrhundert wurde früher als Einfamilienhaus genutzt. Nordseite (Bild oben) und Südseite (unten).

stress und allenfalls Kita-Tage abnehmen. Grosseltern können viel länger in der eigenen Wohnung verbleiben, da Unterstützung unterschiedlichster Art im Haus vorhanden ist, und auch das Pflanzengässchen während Ferien ist gewährleistet. Natürlich bedingt das eine gewisse Toleranz aller unter einem Dach Lebenden und ein harmonisches Verhältnis innerhalb der Familie. Wenn es funktioniert, ist es eine ganz grossartige Lebensform.

Ersatzneubau: vom Einfamilienhaus zum Mehrfamilienhaus

Wenn diese Lebensform nicht möglich oder wünschenswert ist, kann das zu grosse Einfamilienhaus auch durch ein Mehrfamilienhaus ersetzt werden, in dem sich das ältere Paar eine Wohnung nach seinem persönlichem Geschmack zur Selbstnutzung sichert. Die zwei



bis drei zusätzlich entstandenen Wohnungen lassen sich verkaufen, wodurch die eigene Wohnung mindestens teilfinanziert werden kann. Bei genügend Eigenkapital können die neu geschaffenen Wohnungen auch vermietet werden, was einen willkommenen Zustupf an die Rente bedeutet. Die Liegenschaft bleibt so im Familienbesitz und stellt ein langfristiges und interessantes Renditeobjekt mit sehr tiefem Risiko dar.



Der Annexbau (rechts) kann als Kleinwohnung vermietet – oder als zusätzliches Raumangebot für die Geschosswohnungen genutzt werden.

Neubau ersetzt Bauernhaus

Der oben gezeigte Neubau ersetzt ein Bauernhaus aus dem 19. Jahrhundert, das als Einfamilienhaus genutzt wurde. Durch eine kluge Flächenausnutzung entstanden zwei variable Viereinhalbzimmerwohnungen und eine fixe Dreieinhalbzimmerwohnung. Der Annexbau kann als Kleinwohnung oder als flexibel zumietbares Raumangebot für die Geschosswohnungen genutzt werden. Die traditionelle Grundrissstruktur dieser Gebäudetypologie – mittige Erschliessungszone und Raumkammern – wurde aufgenommen und zeitgemäss umgesetzt. Eine Laube übernimmt die Funktion der aussenliegenden Erschliessung und wird zur Begegnungszone für die Bewohner.

Die ehemaligen Eigentümer haben für sich im neu gebauten Mehrfamilienhaus eine Alterswohnung am gewohnten Standort realisiert. Auch der Charakter des Mehrgenerationenwohnens ist vertreten: Der Sohn der Eigentümer wohnt ebenfalls in einer der Wohnungen und so können langfristige Betreuungssynergien genutzt werden.

Realisierung des gezeigten Ersatzneubaus durch: barnettler architektur GmbH, Sempach, und Generalunternehmer Hunziker Holzbau AG, Walde.

Bauvorhaben in die Wege leiten

Doch wer möchte sich schon zum Start seiner lang erarbeiteten Pensionierung gleich in ein Bauprojekt stürzen? Hier kann ein Totalunternehmer Unterstützung bieten und mit einem Fixpreis und Kostengarantie Ruhe vermitteln. Das Bauvorhaben wird in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft in Qualität und Quantität genau definiert. Ab dann wird die Verantwortung für die Erstellung eines mängelfreien Bauwerks an den Totalunternehmer abgegeben. Die Finanzierung des Gebäudes ist durch das Eigentum am Grundstück meist unkompliziert lösbar.

Natürlich gibt es auch noch andere Möglichkeiten, wie zum Beispiel das vorhandene Grundstück im Kaufrecht abzugeben und vom Totalunternehmer überbaut zu verkaufen, wenn man selbst doch einen Wohnortswchsel vorzieht. Durch dieses Verfahren wird oft ein interessanter Preis für das Grundstück erzielt als bei einem einfachen Verkauf. Und für die Verkäuferschaft entsteht ein geringer Aufwand ohne Maklerkosten.



Damit die Bewohner der Wohnungen viel Privatsphäre haben, wurden die Wohneinheiten gestapelt.



WOHNEN 50+

Weitere Beiträge zum Thema finden Sie unter: www.hev-schweiz.ch (Suchbegriff «50+»)