

DAS EINFAMILIENHAUS FIT FÜR DIE NÄCHSTE LEBENSPHASE MACHEN: WEITERBAUEN – NEUBAUEN – VERKAUFEN?

Verändert sich die Lebenssituation, z.B. nach dem Auszug der Kinder, lohnt es sich, auch die Wohnsituation zu überprüfen. Es ist sinnvoll und ratsam, sich frühzeitig Gedanken darüber zu machen, wie Sie zukünftig wohnen und leben möchten. Das EFH bietet dabei viel Spielraum für persönliche Wohnvisionen. Dieses Merkblatt zeigt Ihnen drei Möglichkeiten, wie Sie als Eigentümer/Eigentümerin diese Chance nutzen. Gerade wenn das Haus nach dem Auszug der Kinder als zu gross empfunden wird oder wenn Renovationen anstehen, lohnt es sich, Haus und Garten sowie die eigenen Wohnwünsche kreativ zu betrachten!

Wählen Sie die für Sie richtige Handlungsstrategie auf einer guten Entscheidungsgrundlage. Lassen Sie Ihre Liegenschaft untersuchen, um ihr (noch ungenutztes) Potential zu ermitteln. Schliessen Sie auch Ihre Angehörigen in den Entscheidungsprozess mit ein! Da es sich um Entscheidungen mit grosser finanzieller Tragweite handelt, sollten Sie frühzeitig Fachleute (Bauen, Finanzen) beiziehen.

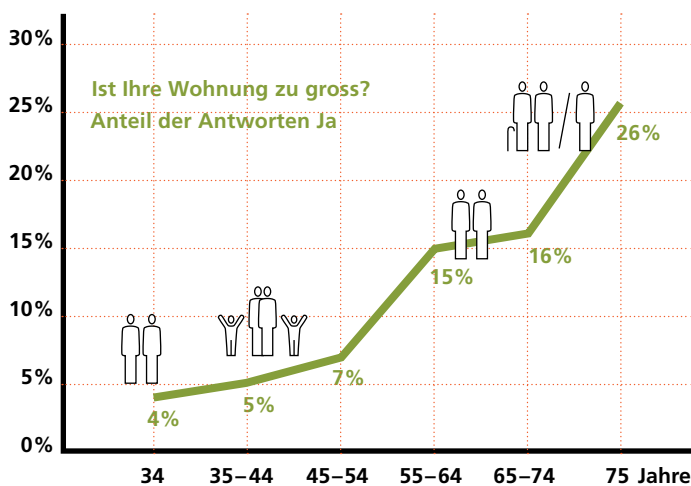
EINE ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGE SCHAFFEN: DIE WEITERBAU- UND ÜBERBAUUNGSSTUDIE

Anhand der kommunalen Planungsinstrumente (Zonenplan, Richtplan oder Quartierplan), dem Baureglement und einem Grundbuchauszug kann der Fachmann/die Fachfrau die maximal zulässigen Volumen und Flächen ermitteln, die – unter Berücksichtigung der Grenzabstände, Baulinien, Gebäudehöhen sowie Dienstbarkeiten – auf dem Grundstück realisiert werden können. Bauland ist sehr teuer. Idealerweise wird deshalb die bestmögliche Ausnützung realisiert. Die Studie informiert Sie über die realisierbare Wohnfläche (Basis zur Definition der Wohnszenarien, des Raum- und Flächenprogramms). Auf dieser Grundlage kann eine erste grobe Kostenschätzung erstellt werden. Arbeiten Sie mit professionellen Partnern und legen Sie Wert auf das Erreichen eines geschützten Gebäudestandards wie Minergie.

Die Studie bietet eine ideale Grundlage, um sich gut informiert für das Weiterbauen, Neubauen oder Verkaufen zu entscheiden. Sie ist die Basis für die Entwicklung des zukünftigen Bauprojekts sowie für die Diskussion mit Finanzierungspartnern und Rechtsexperten/Notaren (zum Beispiel Nachlassplanung oder Definition der Besitzform). Eine Weiterbau- und Überbauungsstudie kostet etwa 3000 bis 5000 Franken.

Autoren dieses Merkblatts: Werner Hässig (www.sustech.ch) und Mariette Beyeler (www.metamorphouse.ch); Zeichnungen Handlungsoptionen: Mariette Beyeler **Vertiefung:** Mariette Beyeler, www.weiterbauen.info, Buch: Weiterbauen, Wohneigentum im Alter neu nutzen, Christoph Merian Verlag, Basel, 2010 / Dieses Merkblatt wurde im Rahmen des Projekts «EnWiA – Energieeffizientes Wohnen im Alter», EnergieSchweiz, erstellt (Projektleitung: www.ruetter-soceco.ch, www.sustech.ch)

Bewertung der Wohngrösse nach Alter des Haushalts



WIE VORGEHEN?

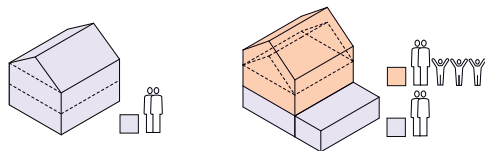


Sie passen die bestehende Liegenschaft Ihren neuen Bedürfnissen an.

Sie ersetzen die bestehende Liegenschaft durch einen Neubau.

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft und treten die Bauherrschaft ab.

WEITERBAUEN



Sie passen die bestehende Liegenschaft neuen Wohnbedürfnissen an und schaffen gleichzeitig eine zusätzliche Nutzung. Dafür ist eine genaue Kenntnis des baulichen und energetischen Zustands der bestehenden Bausubstanz wichtig. Für die Energie heisst das Instrument «GEAK Plus». Dieses standardisierte Verfahren zeigt schnell und effizient die energetisch attraktiven Verbesserungspotentiale auf. Zudem erhalten Sie Auskunft zu Fördergeldern und wie Sie eine MINERGIE-Zertifizierung erreichen. Zeitlich sollten Sie energetische Massnahmen auf die baulichen Erneuerungsperioden abstimmen. Dazu hilft die Lebensdauertabelle.

BAUTEIL	LEBENSDAUER (in Jahren)
Heizung, Boiler und Elektroinstallation	15–20
Fenster (Holz, Holz-Metall, Kunststoff)	25
Anstriche, Dichtungen	10–20
Holzverkleidungen (Aussenwände)	30
Schrägdach mit Ziegeln / Flachdach	50/30

Parallel dazu lassen Sie das Weiterbau- und Überbauungspotential Ihrer Liegenschaft untersuchen (siehe Kasten Weiterbau- und Überbauungsstudie). Bestehende Gebäude nutzen häufig nur einen Teil der zulässigen Baurechte und verfügen somit über Baureserven, die für die Umsetzung eines neuen Wohnszenarios genutzt werden können. Damit verbunden ist eine Aufwertung Ihrer Liegenschaft. Vielleicht lassen sich Haus und Garten so umgestalten, dass anstelle einer, zwei Wohnungen Platz finden, und sich eine davon ideal als Alterssitz eignet. Weiterbauen schafft unabhängigen Wohnraum für neue Mitbewohner, die zu einer besseren Nutzung der Liegenschaft beitragen, soziale Kontakte fördern und den Unterhalt von Haus und Garten mittragen.

ALS EIGENTÜMER HABEN SIE DIE CHANCE, IHRE WOHNZUKUNFT AKTIV NACH IHREN PERSÖNLICHEN VORSTELLUNGEN ZU GESTALTEN UND GLEICHZEITIG NACHHALTIGKEIT ZU FÖRDERN.

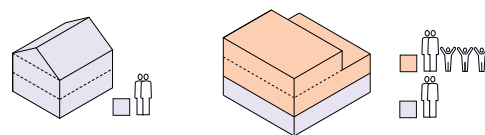
NUTZEN SIE DIESE!

KONTAKTIEREN SIE FACHPERSONEN MIT ERFAHRUNG.

GEAK Plus steht für eine Gebäudeenergieberatung mit Massnahmenplan. Diese beinhaltet eine Besichtigung und ein Beratungsgespräch mit einem GEAK-Experten. Die Massnahmen ermöglichen eine langfristige Planung und sinnvolle Etappierung. Kosten ab ca. 1500 Franken für ein EFH (abzüglich Fördergelder). www.geak.ch

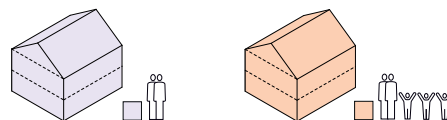
MINERGIE: Ein Minergie-Zertifikat erhöht den Wert der Liegenschaft und verbessert den Komfort. Vielerorts erhalten Sie Fördergelder für Minergie. www.minergie.ch

NEUBAUEN



Bevor Sie sich für einen Neubau entscheiden, lassen Sie analysieren, ob sich für Ihre Liegenschaft das Neubauen gegenüber dem Umbauen und Weiterbauen lohnt (siehe Kasten Weiterbau- und Überbauungsstudie). Dies ist vor allem dann der Fall, wenn sich das bestehende Gebäude in einem schlechten Zustand befindet und/oder eine optimale Nutzung vorhandener Baurechte verhindert. Ein Neubau kann sich auch dann lohnen, wenn eine Grundstückszusammenlegung mit Nachbarn ein Thema ist. Es lohnt sich diese Frage abzuklären, denn oft lässt sich ein grösseres Grundstück einfacher und kostengünstiger überbauen.

VERKAUFEN



Ein Verkauf ermöglicht den Umzug in eine zweckmässige Wohnung! Wenden Sie sich an Immobilienexperten oder anerkannte Liegenschaftsbewerter, um ein Marktwertgutachten (traditionelles und hedonistisches Gutachten) zu erstellen. Beim Verkaufen geht es um viel Geld. Nehmen Sie sich Zeit und ziehen Sie unbedingt Fachexperten bei. Schliessen Sie auch Ihre Angehörigen in die Diskussion ein.