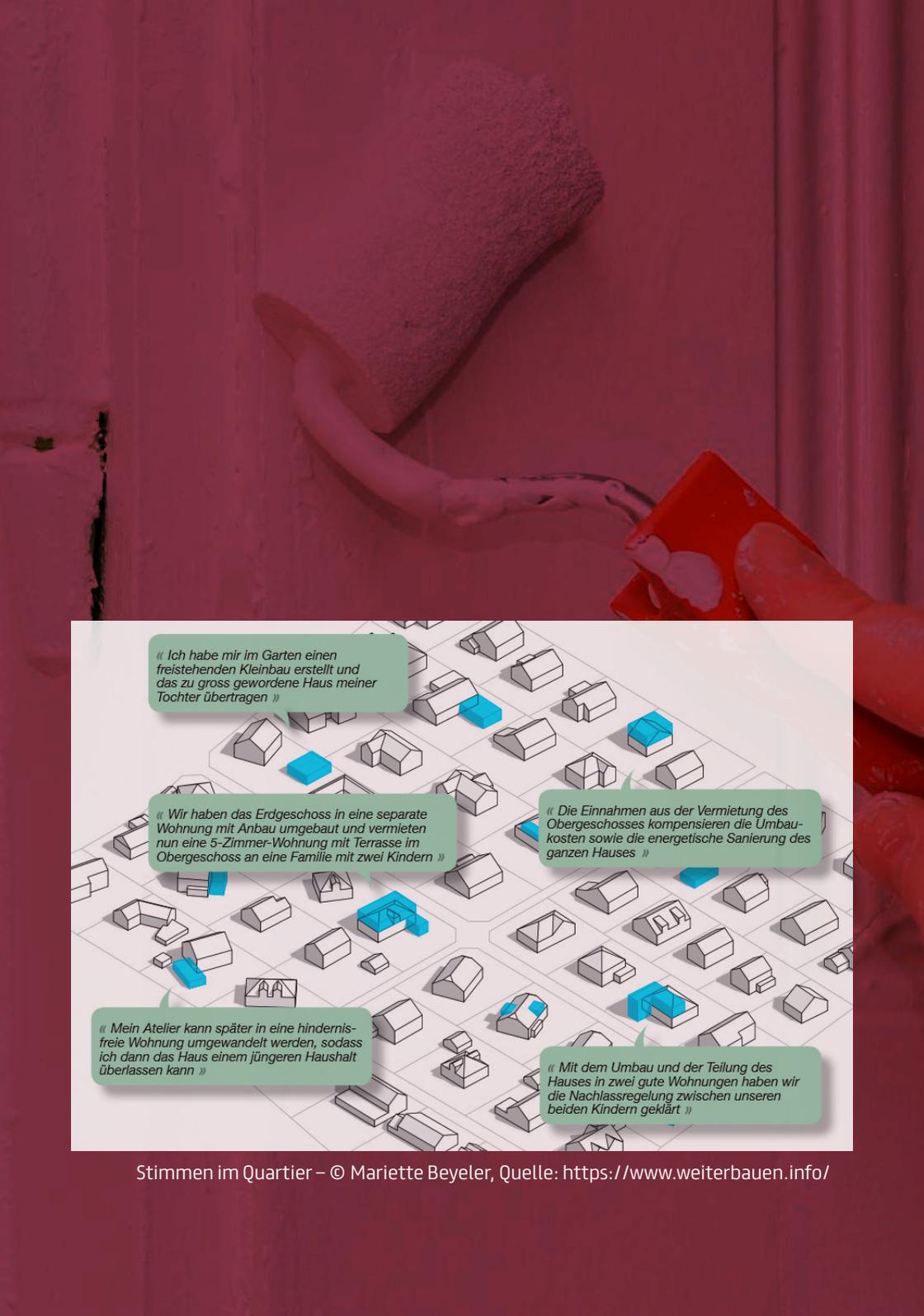




# Wohnalternativen: Wohnungsteilung und Umbau von Gebäuden

Informationen für Hausbesitzer



« Ich habe mir im Garten einen freistehenden Kleinbau erstellt und das zu gross gewordene Haus meiner Tochter übertragen »

« Wir haben das Erdgeschoss in eine separate Wohnung mit Anbau umgebaut und vermieten nun eine 5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse im Obergeschoss an eine Familie mit zwei Kindern »

« Die Einnahmen aus der Vermietung des Obergeschosses kompensieren die Umbaukosten sowie die energetische Sanierung des ganzen Hauses »

« Mein Atelier kann später in eine hindernisfreie Wohnung umgewandelt werden, sodass ich dann das Haus einem jüngeren Haushalt überlassen kann »

« Mit dem Umbau und der Teilung des Hauses in zwei gute Wohnungen haben wir die Nachlassregelung zwischen unseren beiden Kindern geklärt »

# Sie sind...

**Dann könnte eine Umbaumaßnahme oder Wohnungsteilung für Sie interessant sein!**

- Eigentümer eines Ein- oder Zweifamilienhauses und haben mehr Platz als Sie brauchen?
- möchten am liebsten bis zum Lebensende in Ihrem Haus bleiben?
- besorgt um den Werterhalt und den Verbleib Ihres Eigenheims in der Familie?
- allein zu Haus und sehnen sich nach mehr Gesellschaft?
- offen für Veränderung?

## Warum umbauen?

Eine Wohnungsteilung bzw. ein Anbau eröffnet ganz neue Möglichkeiten des Zusammenlebens durch die Nutzung ungekannter Wohn- und Baureserven. Durch klugen, individuell angepassten Umbau mit langfristiger Perspektive machen Sie Ihr Eigenheim fit für aktuelle

und zukünftige Lebenslagen.

Eine Wohnungsteilung kann zum Beispiel abzielen auf:

- Um- oder Ausbau zum Zweck der Untervermietung
- Bewohnen durch Angehörige / Pflegekraft / Freunde

# Für wen eignet sich die Lösung?

Umbaumaßnahmen von Ein- oder Zweifamilienhäusern können an verschiedenen Punkten im Leben äußerst sinnvoll sein.

Zum Beispiel wenn die Kinder ausziehen, ein Ehepartner verstirbt oder Pflegebedarf der Eltern oder von Ihnen selbst

entsteht. Dann wird schnell die vormals passende Wohnfläche zu groß, die Arbeit zu viel, die Nebenkosten zu hoch, der Garten überfordernd usw.

Mit Mut zu Investitionen und Offenheit für Neues kann die Wohnungsteilung gelingen.

# Was gewinnen Sie davon?

Die Maßnahme erlaubt es in „den eigenen vier Wänden“ wohnen zu bleiben und zusätzlich der nachfolgenden Generation die Nutzung zu ermöglichen. Dadurch können viele positive Symbiose-Effekte sowohl finanziell, als auch sozialer Art zwischen verschiedenen Generationen entstehen. Beispielsweise können Kosten auf mehrere Haushalte verteilt und finanzielle Risiken gemin-

dert bzw. zusätzliche Mieteinnahmen erzielt werden.

Ein weiterer Aspekt ist mehr Sicherheit durch mehr Personen im Haus. Barrierefreiheit und die Nähe zu einem anderen Haushalt, wo ggf. Angehörige oder Pflegekräfte einziehen können oder Nachbarn schnell erreichbar sind, ermöglichen ein bedarfsgerechtes Wohnen bis ins hohe Alter.



# Was für bauliche Möglichkeiten gibt es?

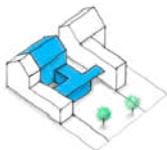
Die Palette der Möglichkeiten ist breit und reicht von einer Teilung des bestehenden Hauses in zwei abgeschlossene Wohnungen über Speicherausbauten bis hin zu Aufstockung und externem Anbau. Welche

Option aber für Sie geeignet ist bzw. überhaupt in Frage kommt, entscheiden Sie.

Empfohlen wird das Gespräch mit Fachleuten wie Architekten und Beratern.

# Bauliche Beispiele

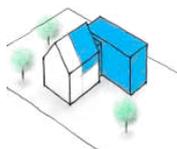
Die Architektin Mariette Beyeler hat für prinzipielle Möglichkeiten zum Umbau folgende Typologie entwickelt:



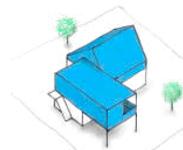
Anbau zum Wohnbleiben  
z.B. Barrierefreie  
Neuorganisation  
des Grundrisses



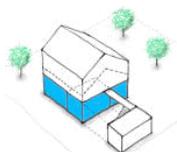
Dachausbau  
für vielseitige  
Nutzungsoptionen  
z.B. neue Zugangs-  
terasse zum Ober-  
geschoss



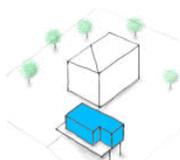
Hausteilung  
mit Erweiterung  
beider Geschosse  
z.B. zweistöckiger  
Anbau mit gemein-  
samem Zugang



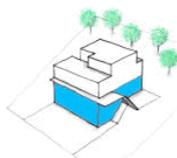
Hausteilung  
mit Anbau und  
Aufstockung  
z.B. Ausbau  
Raumreserven  
zu separater  
Familienwohnung



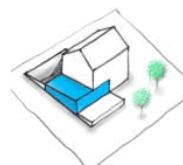
Hausteilung  
mit Erdgeschoss-  
erweiterung  
z.B. Garagenausbau



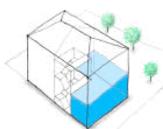
Freistehender  
Neubau  
z.B. bedürfnisori-  
entierter Neubau im  
EG an Hanglage



Flexible Eigentums-  
wohnungen  
z.B. Erweiterung  
Familienwohnung  
Hanglage



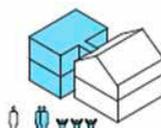
Neue Wohnung  
im Kellergeschoss  
z.B. ausgebaute  
Wohnung unter Be-  
stand an Hanglage



Treppenhaus-  
anbau/-abtrennung  
für eine neue  
Nutzung  
z.B. Abtrennung  
kinderfreundlicher  
Wohnung



Neue Wohnung  
auf dem Dach  
z.B. Aufstockung  
und Treppenhaus-  
anbau



Anbau  
mit Schlafzimmer  
z.B. Zusammen-  
hängender Anbau



Flexible Haus-  
teilung mit Neubau  
z.B. barrierefreie  
Wohnung eben-  
erdig im Garten

© Mariette Beyeler, Quelle: <https://www.weiterbauen.info/>

# Welche Herausforderungen gilt es zu beachten?

Bauliche und rechtliche Voraussetzungen müssen selbstverständlich geprüft werden. Aus einem Umbau und energetischer Sanierung folgt in der Regel eine Wertsteigerung des Gebäudes.

Investitionskosten amortisieren sich oft durch zusätzliche Mieteinnahmen und Energieeinsparungen. Eine Risikoabschätzung muss jedoch stets individuell je nach Lebenssituation und Baumaßnahme stets individuell beurteilt werden.

Die Vermietung ist mietrechtlich geregelt. Es gelten einige Besonderheiten, beispielsweise eine vereinfachte Abrechnung. Für eine Wohnung in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, in dem der Vermieter selber lebt, gilt ein verminderter Kündigungsschutz nach § 573a BGB: Eine Kündigung ohne Angabe von Gründen ist möglich. Die gesetzliche Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate. Mustermietverträge sind bei Haus & Grund erhältlich.



# Wo finde ich Informationen?

## Beispielprojekt MetamorpHouse

<https://www.innenentwicklung.ethz.ch/download/2017/w5/03-input-beyeler.pdf>

## Finanzielle Aspekte

Förderprogramme für Hausumbauten

Energetische Sanierungen, Barrierefreiheit und Sicherheit [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

Förderprogramme für Energieberatung

Energieberatung vor Ort [www.bafa.de](http://www.bafa.de)

## Beratungsangebote

Allgemeine Informationen zur Wohnraumanpassung

(insbes. bezüglich Barrierefreiheit)

<http://www.wohnungsanpassung-bag.de/>

Infoblätter für Vermieter von Haus und Grund:

[https://www.hausundgrund.de/haus\\_und\\_grund\\_infoblaetter.html](https://www.hausundgrund.de/haus_und_grund_infoblaetter.html)

Mustermietvertrag für Einliegerwohnungen

von Haus und Grund (kostenpflichtig):

<https://mietvertraege-rlp.de/vertragsdownloads/einliegerwohnungen/>

Beratungsangebote zum Umbau in

barrierefreie Wohneinheiten [www.kreis-steinfurt.de](http://www.kreis-steinfurt.de)

(Aufgaben und Dienstleistungen / Hilfe und Pflege / Wohnberatung)

## Herausgeber

Kreis Steinfurt | Der Landrat

energieland2050 e. V.

Tecklenburger Str. 10

48565 Steinfurt

Tel. 02551 69-0

[www.kreis-steinfurt.de](http://www.kreis-steinfurt.de)

[www.energieland2050.de](http://www.energieland2050.de)

[www.facebook.com/energieland2050](https://www.facebook.com/energieland2050)