



Siedlungen

Raum für Gäste

In grösseren Überbauungen gehören die Einzelzimmer mit eigener Nasszelle mittlerweile zum Pflichtangebot: Räume, die sich für kürzere oder längere Zeit dazumieten lassen. Sie werden gleichermaßen von Bewohnern, die temporär eine Erweiterung ihrer eigenen Wohnung benötigen, und von ihren Gästen genutzt. Beliebt sind sie auch bei Patchwork-Familien, in denen Kinder bald hier, bald dort unterkommen müssen.

Gleich mehrere solcher Gasträume wird es in der Grosssiedlung Im Römerpark in Oberentfelden geben, wo die Steiner AG derzeit mehr als 300 Wohneinheiten realisiert. Auch in den neuen Zürcher Genossenschaftsprojekten Kalkbreite, «Mehr als Wohnen» und Mattenhof stehen diese vielseitig nutzbaren Zimmer zur Verfügung.

Drei Räume hat das Mehrgenerationenhaus Giesserei in Winterthur, die tageweise oder auch für länger vermietet werden. 40 Fr. pro Nacht sind für Einzelpersonen bei kurzfristiger Belegung fällig, ab 28 Tagen sind es noch 30 Fr. Zusätzliche Gäste kosten 5 Fr. mehr pro Übernachtung. Die jeweiligen Angebote werden unterschiedlich rege genutzt, finden aber in der Bewohnerschaft ungeteilten Anklang. (dst.)

Sturmfreie Bude im Hotel Mama

Die Einliegerwohnung im Haus bietet viele Optionen. In ihr lassen sich pubertierende Teenager, Schwiegermütter und Gäste unterbringen.

Vermieten kann man sie auch.

Von David Strohm

Eine eigene Bude mit separater Eingangstür, mit WC, Dusche und Teeküche - damit können Halbwüchsige prima leben. Die Eltern sind auf Distanz und doch in der Nähe, Ein- und Ausgang bleiben weitgehend unbeobachtet. Die Einliegerwohnung, von einer kantonalen Gebäudeversicherung definiert als «zusätzliche Wohnung in einem Einfamilienhaus, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist», gilt in vieler Hinsicht als praktische Raumreserve.

Im Untergeschoss

Nicht nur für den eigenen Nachwuchs, auch für Studenten, Lehrende oder den/die Au-pair, für Verwandte und Gäste, denen man einen abgetrennten Unterschlupf im eigenen Heim bieten will, ist diese Form der Zweitwohnung geeignet. Zu finden sind solche Studios meist im Untergeschoss des Hauses, vor den Technik- und Kellerabteilen, hinter einem Windfang oder neben dem Haupteingang. Weil die Einliegerwohnung nicht zwingend einen direkten Zugang vom Freien aus haben muss,

gibt es sie manchmal auch unter dem Dach oder vom Treppenhaus abgehend. Für die Fremdvermietung zwingend sind die Sanitäranlagen und eine Kochgelegenheit.

Wer kann, plant die zusätzliche Einheit gleich beim Bau des Einfamilienhauses mit. Eine erste Blüte hatte diese Form des Extrarums in den 1960er bis 1990er Jahren, als der Einfamilienhausbau in der Schweiz einen Boom erlebte. Nachträglich einen Teil abzutrennen, ist aufwendiger, aber machbar, sofern die Anschlüsse vorhanden sind. Zu beachten sind die am Ort geltenden Baugesetze und -vorschriften.

So nimmt die Einliegerwohnung im dicht bebauten Raum die Funktion ein, die früher

dem Auszugshaus oder bäuerlichen Stöckli zukam, jenem für das Altenteil und die Landarbeiter vorgesehenen kleineren, separaten Gebäude auf dem Hof.

Weil die Einliegerwohnung oft auch als Vorsorge für das Alter dient, sollte man beim Bau entsprechende Vorkehrungen treffen, etwa mit dem Verzicht auf Schwellen, mit Handläufen an den Treppen und breiteren Türen. So finden nicht nur Angehörige, sondern dereinst auch die Eigentümer selbst Unterschlupf, wenn sie auf häusliche Pflege angewiesen sind. Soll diese Pflege durch eine permanent anwesende Fachperson erfolgen, lässt sie sich in unmittelbarer Nähe unterbringen. In Betracht ziehen darf man - nicht nur im

Ein- und Ausgang ohne Aufsicht: Im separaten Studio sind die Eltern der Teenager in der Nähe und doch auf Distanz.

Pensionsalter - auch die finanziellen Vorteile. So lassen sich mit den Mieteinnahmen der Zweitwohnung die Rente aufbessern und die Hypothek amortisieren. Indirekt kann eine Einliegerwohnung zur Altersversorgung beitragen, wenn eigene Kinder in ihr wohnen, die ihren Eltern im Alltag helfen können. Denkbar ist auch, die Einliegerwohnung im Alter selbst zu nutzen und das übrige Haus zu vermieten.

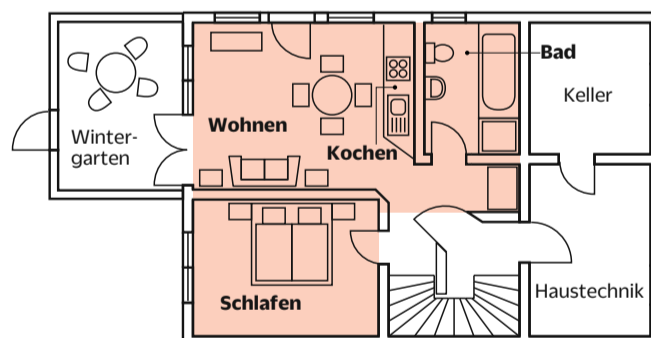
Steuerlich interessant ist, dass der Eigenmietwert um den abgetrennten Teil sinkt. Allerdings steigt zugleich die Einkommenssteuer um den Mieterlös. Abzugsfähig sind zudem die Investitionen für einen Umbau der Liegenschaft mit neu abgetrennter Einliegerwohnung sowie anteilmässig für deren Renovation und Unterhalt.

Ausnahmen für das Berggebiet

Im touristisch geprägten Berggebiet, wo in vielen Gemeinden das Zweitwohnungsgesetz den Neubau stark reglementiert, hat die Einliegerwohnung für Ortsansässige eine neue Bedeutung erhalten: Sie können im Haus, in dem sie wohnen, eine Einliegerwohnung erstellen. «Voraussetzung ist, dass die Wohnungen dauerhaft und ausschliesslich zur kurzzeitigen Nutzung durch Gäste zu marktüblichen Bedingungen angeboten werden», heisst es in dem seit 2015 geltenden Gesetz. Damit soll sichergestellt werden, dass mit dem Bau tatsächlich «warme Betten» entstehen. Die daraus erzielten Mieteinnahmen helfen zudem, die Lokalbevölkerung am Ort zu halten. Und sie geben ihr die Möglichkeit, zu Wohneigentum zu kommen.

Praktische Raumreserve

Grundriss einer Einliegerwohnung im Untergeschoss



Quelle: Das Haus

ANZEIGE



Suchen Sie attraktive Büro- und Dienstleistungsflächen an bester Lage?

Hier finden Sie alle nötigen Informationen zu unseren Topadressen:

westlink.ch
andreastrum.ch
franklinturm.ch

gleisarena.ch
perron-luzern.ch

Kontakt:

SBB AG, Immobilien Development, Christian Toso
Telefon: +41 79 652 83 00, E-Mail: christian.toso@sbb.ch