



WOHNRAUM VERKLEINERN BIETET CHANCEN!

Info-Veranstaltung: Mittwoch, 22. Januar 2025
18 bis 20 Uhr im Ratssaal des Bornheimer Rathauses

Ablauf

- Begrüßung: Robert Lehmann und Lissi von Bülow (Beigeordnete der Stadt Bornheim)
- Ein paar Daten: Wer wohnt wie in Bornheim?
- Aus der Beratung: Erfahrungsbericht Architekt H. Görgen
- Blick auf die Rechtslage: Einliegerwohnung - was ist zu beachten?
- Wie bezahlen? Möglichkeiten der Finanzierung und ggf. Förderung (Volksbank und Kreissparkasse)
- Offener Austausch

Aus 1 mach 2 – Einstieg

Wie kamen wir zu dem Thema?

- Bornheim ist geprägt durch sehr geschätzte dörfliche Struktur mit vielen Einfamilienhäusern
- Bornheim hat aber auch immer mehr große Häuser in denen nur ein oder zwei Personen leben
- Auch in Bornheim steigt die Zahl der Älteren im Vergleich zu den Jüngeren

Aus 1 mach 2 – Einstieg



- Auch in Bornheim leben Menschen einsam und wissen nicht, wie lange sie in dem geliebten Haus wohnen bleiben können
- Nicht immer wohnen Familie und Freunde um die Ecke und können sich mit kümmern

Aus 1 mach 2 – Einstieg



- In Bornheim fehlen Wohnungen
- Bornheim ist wie die Nachbarstädte eine der Städte in Nordrhein-Westfalen mit einem besonders angespannten Wohnungsmarkt
- Die Versorgung der Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum ist offiziell gefährdet (NRW MietschutzVO)
- Es sollen möglichst wenig weitere Flächen bebaut werden zu Ressourcenschonung und Klimaschutz

Aus 1 mach 2 – Ein paar Daten



- Steigender Bedarf von kleinerem Wohnraum für 1-2 – Personen- Haushalte im gesamten Rhein-Sieg-Kreis!
- Entwicklung der letzten drei Jahre:
 - Einpersonenhaushalte plus 7,1%
 - Zweipersonenhaushalte plus 5,1 %
 - im Vergleich zu den Gesamthaushalten von plus 2,9 %

Aus 1 mach 2 – Ein paar Daten

- knapp 2/3 der Privathaushalte sind Einpersonenhaushalte
- Mehr als 20% sind Ü65
- Zahl der Alleinerziehenden-Haushalte sind gestiegen

Daten für Bornheim
2022

Demografische Grunddaten	Bornheim	Rhein-Sieg-Kreis
Bevölkerung 2022	50.060	625.312
davon 0-19 Jahre	9.405	121.095
davon 20-64	30.234	365.354
davon 65 und älter	10.421	138.863
Durchschnittsalter	44,1	44,4
Privathaushalte gesamt	14.560	182.450
Einpersonenhaushalte	9.503	119.194
Privathaushalte mit Kindern	5.057	63.256
Alleinerziehenden-Haushalte	15,50%	15,50%
Kinderentwicklung	33,00%	32,60%
Aging - Index	111	
Greying-Index	46	
Geburtenrate	42	

Einleitung Berichte aus der Praxis (L. von Bülow)

Aus 1 mach 2 - Erfahrungsbericht



Aus der Praxis: Erfahrungsbericht Architekt Helmut Görgen

Zur Person:

- Seit 60 Jahren Architekt, seit 50 Jahren selbständig
 - Seit 20 Jahren Beratungen und Gutachten über Büro und für Haus & Grund
 - Mitglied des Seniorenbeirats der Stadt Bornheim
- in den letzten Jahren verstärkt Beratung in Fragen der Nachfolgeregelung, der altersgerechten Anpassung für Immobilien

Aus 1 mach 2 - Erfahrungsbericht



Beratung und Begutachtung von Immobilien mit örtlicher Besichtigung mit überwiegend älteren Hausbesitzern

Aufkommende Fragen zu Möglichkeiten der Weiternutzung

- Wie kann ich es schaffen, in meinem Haus wohnen zu bleiben?
- Gibt es Möglichkeiten der Aufteilung des Hauses?
- Was sind Bedingungen für die Schaffung eigener Einheiten?
- Wie finanziere ich das?
- Wie vermiete ich?

Aus 1 mach 2 - Erfahrungsbericht

Vorteile des Umbaus bzw. der Verkleinerung:

- Weiteres Verbleiben im kleineren eigenen Haus möglich
- Eventuell beschränkt nur auf Erdgeschoss und altersgerecht
- Das Umfeld bleibt erhalten:
 - Nachbarn, Freunde, Vereine, Geschäfte, Ärzte
- Kümmern nur um kleinere Fläche nötig
- Je nachdem gemeinsam kümmern um Garten/ Mithilfe
- Neue Nachbarn im Haus: weniger Einsamkeit
- Es ist jemand da in der Not und für das Haus bei Abwesenheit

Aus 1 mach 2 - Erfahrungsbericht

Vorteile des Umbaus bzw. der Verkleinerung:

- Weniger Arbeit und weniger Ausgaben für Strom und Heizung bei kleinerer Fläche
- Neue Einnahmen durch Vermietung oder Verkauf
- Eigene Wohnung kann im Eigentum bleiben
- Gegebenenfalls Polster für Finanzierung Pflege
- Sie schaffen dringend benötigten Wohnraum
- Sie schonen Ressourcen und können ggf. Sanierung für Klimafolgenanpassung des Hauses nutzen → Exkurs

Aus 1 mach 2 – Exkurs Klimaanpassung



Hitze



Dürre



Starkregen



Hochwasser

Exkurs Klimafolgenanpassung

- Beratung zum Schutz der Häuser vor Klimafolgen
- Materialien zum Mitnehmen
- Gegebenenfalls lassen sich einige Maßnahmen verbinden

Quellen: Quarks - WDR mit Daten vom Umweltbundesamt und dem Deutschen Wetterdienst. [So verändert sich das Klima in deiner Region - quarks.de](#) (Zugriff am 26.11.2024)

Abbildungsquellen: Canva (Zugriff am 20.03.2024)

Sicht der Stadtplanung und Blick auf das Baurecht Einführung R. Lehmann

§§ Rechtlicher Rahmen §§

- In der Regel fallen Veränderungen der Nutzungs- und Baustruktur von Wohngebäuden unter die Genehmigungspflicht der Bauordnung
- Der Umbau eines Einfamilienhauses in ein Zweifamilienhaus ist grundsätzlich baugenehmigungspflichtig. Gleiches gilt für die Aufteilung einer Wohneinheit in 2 Einheiten in einem Mehrfamilienhaus

§§ Rechtlicher Rahmen §§

- Zielsetzung ist, Gefahren insbesondere im Brandschutz abzuwenden, indem z.B. Nutzungseinheiten so baulich hergestellt werden, dass sich Brände nicht so einfach ausbreiten können
- Erfahrungsgemäß können Einbauten von feuerhemmenden Türen oder andere Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit notwendig werden
- Wenn ein Einfamilienhaus zu einem Mehrfamilienhaus umgebaut werden soll, müssen i.d.R. auch weitere Stellplätze vorgehalten werden

§§ Rechtlicher Rahmen §§

- Grundsätzlich gilt, dass die baurechtlichen Anforderungen bis zu einer Wohnanzahl von 2 Wohneinheiten einfacher umzusetzen sind, weil die Anforderungen der Landesbauordnung z.B. hinsichtlich des Schallschutzes geringer sind
- Bitte nutzen Sie für Ihre individuelle Beratung Leistungen eines bauvorlageberechtigten Architekten.

Aus 1 mach 2 - Blick auf das Baurecht



- Die Bauaufsicht bietet auch Beratungen für Ihre Einzelfälle an!
- Die für die jeweiligen Ortschaften zuständigen Ansprechpartner finden Sie auf den Internetseiten der Bauaufsicht unter: www.bornheim.de
- Telefonisch sind wir Montags und Donnerstags zwischen 08:30 Uhr und 12:30 Uhr erreichbar sowie Donnerstagnachmittag zwischen 15:00 Uhr und 18:00 Uhr
- Über die Internetseite können auch direkt Termine gebucht werden.

Woher bekomme ich Geld für den Umbau?

- Es gibt viele Möglichkeiten und eine Vielzahl von Finanzierungsinstituten, die kompetent beraten.
- Viele Immobilien im Eigentum von Seniorinnen und Senioren wurden durch ortsansässige Banken finanziert.
- Daher erfolgte Anfrage an Volksbank Köln-Bonn und Kreissparkasse, einmal Möglichkeiten darzustellen.
- Hinweis: Daneben gibt es viele andere Anbieter!

➤ Exkurs Präsentation Volksbank und Kreissparkasse

Aus Eins mach Zwei

Infoveranstaltung, Bornheim
24.03.2025, 18:00 – 20:00 Uhr



Aufräumen mit Glaubenssätzen

- Für Finanzierungen, die mit der eigenen Immobilie zusammenhängen, gibt es grundsätzlich keine Altersgrenzen
- Hausbank ist erste Ansprechpartnerin für alle Finanzthemen, besondere Aufgabe i.R.d. Baufinanzierung
 - Öffentliche Fördermittel über Hausbank (KfW / NRW Bank)
- Alleinstellungsmerkmale von Sparkassen und Volksbanken
 - Regional verwurzelt, entsprechende Expertise im Geschäftsgebiet
 - Verpflichtung gegenüber der regionalen Entwicklung und den Menschen in der Region
 - Gewinnmaximierung steht im Gegensatz zu anderen Banken nicht im Vordergrund

Finanzierungsmöglichkeiten

- [KFW Programm 159](#) – „Altersgerecht Umbauen“ (Barrierereduzierung und Einbruchsschutz)
 - *Investitionszuschüsse i.R.v. „Altersgerecht Umbauen“*
 - *Rahmenbedingungen beachten*
- [Bundesförderung für effiziente Gebäude](#) (kombinierbar mit 159)
 - *Rahmenbedingungen beachten*
- Modernisierungsdarlehen der Hausbank (individuell, meist keine Besicherung)
 - i.d.R. kurze Laufzeiten 5-15 Jahre
- Bauspardarlehen

Terminvorbereitung und mitzubringende Unterlagen

- **Grundsätzliche Empfehlung**

- Mit Familie / Kindern / Enkeln / potenziellen Erben ins Gespräch gehen.
- Eine Teilnahme beim Beratungsgespräch kann ebenfalls sinnvoll sein.

- **Persönliche Unterlagen zur Vorbereitung zusammenstellen**

- Formular Selbstauskunft (erhältlich bei der jeweiligen Hausbank)
- Einkommensunterlagen (Gehaltsnachweise / Rentenbescheide, Pensionen usw.)
- Nachweis Eigenkapital

Terminvorbereitung und mitzubringende Unterlagen

- **Objektbezogene Unterlagen**

- Aktueller Grundbuchauszug / Flurkarte
- Berechnung Wohn- und Nutzfläche / Bruttorauminhalt
- Bauzeichnungen / Grundrisse
- Baubeschreibung
- Energieausweis
- Baukostenaufstellung / Eigenleistungen / Bauantrag / Genehmigungen

...eine detaillierte Checkliste erhalten Sie von Ihrer Bank!

Für individuelle Fragen und Antworten: Nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf!

Baufinanzierungsexperten / innen
Kreissparkasse Köln

Frau Anja Feller

0221 227-1462

Anja.Feller@ksk-koeln.de

Herr Dirk Henseler

0221 227-6864

Dirk.Henseler@ksk-koeln.de

Baufinanzierungsexperten / innen
Volksbank Köln Bonn eG

Herr Martin Bröker

0228 716-47084

martin.broeker@volksbank-koeln-bonn.de

Herr Michael Buttermann

0221 2003-67410

michael.buttermann@volksbank-koeln-bonn.de

Aus 1 mach 2 - Austausch



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Jetzt ist Zeit für offenen Austausch!