Wer ausbaut, gewinnt

Wer ausbaut, gewinnt

Die Raumreserve unter dem Dach schafft Platz und steigert den Wert der Immobilie.
Bei Planung und Finanzierung gibt es jedoch vieles zu beachten.
Unter deutschen Dächern schlummert ein Vermögen. Mit dem nachträglichen Ausbau des Dachgeschosses können Hauseigentümer preiswert neuen Wohnraum schaffen und gleichzeitig den Wert ihrer Immobilie steigern.
Für die Kinder zum Spielen und Toben, als "sturmfreie" Jugendbude oder Eltern-Schlafzimmer, als gemütlicher Rückzugsraum oder als Büro zuhause - der Dachboden ist für vieles geeignet. Und viel zu schade, um ihn nur als Stauraum zu nutzen. Bei ausreichendem Platzangebot kann sogar eine komplette Dachwohnung unter der Schräge entstehen. Und mit einer kleinen Dachterrasse, einem Dachbalkon oder einer Loggia, ist man den Sternen noch näher.
Damit Komfort, Qualität und Energiekosten stimmen, sind jedoch viele Details zu beachten. Bauspar-Experte Jochen Ament von der Deutschen Bausparkasse Badenia und Wohnexperte Kurt Jeni erklären, wie das Projekt Dachausbau reibungslos funktioniert und was bei Planung und Finanzierung zu bedenken ist.
Hauseigentümer mit dem Wunsch nach mehr Platz müssen als Erstes prüfen, ob das Dach überhaupt ausbaufähig ist. Hier hilft ein Blick in die Planungsunterlagen und die Baugenehmigung des Hauses.
Voraussetzung für einen Dachausbau ist, dass die tragende Konstruktion ausreichend Platz bietet. Je nach Dachschräge und Dachtyp ist das Raumvolumen unterschiedlich. Auch die Statik des Bodens muss überprüft
werden: Reicht die Tragkraft zum Beispiel auch für eine gefüllte Badewanne oder ein Wasserbett?
Wichtige Vorschriften
Eine Genehmigung für einen Dachausbau ist in den meisten Kommunen nicht mehr erforderlich, wenn eine bestehende Wohnung ins Dachgeschoss erweitert wird.
Sobald aber der Kniestock erhöht, ein Flach- zum Steildach umgebaut oder eine Gaube eingebaut werden soll, muss die Baubehörde zustimmen. Das gilt auch, wenn eine komplette neue Wohnung entstehen soll. Deshalb sollte der Bauherr bereits vor Beginn seiner Planungen das örtliche Bauamt kontaktieren.
Bauspar-Experte Jochen Ament: "Wichtig ist, dass für die Nutzung als vollwertiger Wohnraum mindestens die Hälfte der Fläche über eine Kopffreiheit von 2,30 Meter verfügt. Das ist möglich, wenn das Dach eine Neigung von mindestens 35 Grad hat. Bei mehr als 40 Grad kann unter Umständen sogar eine kleine Galerie oder zweite Wohnebene vorgesehen werden." Sind die Grundvoraussetzungen abgeklärt, geht es an die konkrete Planung.
Hier sollten Profis ran: Wer bei kleineren Ausbauten keinen Architekten engagieren möchte, sollte einen neutralen Berater, zum Beispiel vom Verband privater Bauherren (www.vpb.de), von TÜV oder DEKRA, einschalten. Die Fachleute helfen unter anderem bei der richtigen Dimensionierung der Heizung, der Auswahl der Dachfenster und der Wärmedämmung.
Gerade bei älteren Gebäuden muss vor Baubeginn das Dach sorgfältig auf Schäden im Gebälk und am Kamin sowie auf Lecks in der Dachhaut geprüft werden. Denn je weiter die Baumaßnahme fortgeschritten ist, desto teurer wird eine Mängelbeseitigung.
Von Dämmung bis Brandschutz
Unabdingbar fürs Wohnen unterm Dach ist eine gute Wärmedämmung, die Energieverluste in der Heizperiode und zu starkes Aufheizen im Sommer verhindert und so für ein angenehmes Raumklima sorgt. Sie schützt auch vor Feuchteschäden, die den Wärmedämmwert reduzieren und die Stabilität des Dachstuhls gefährden können. Auszuführen ist der Wärmeschutz nach den Vorgaben der geltenden Energieeinsparverordnung. In Frage kommt eine Dämmung zwischen den Dachsparren oder unter der Dacheindeckung. Außen ist die Dämmung weitaus aufwendiger, aber auch energieeffizienter. Bei der Innendämmung ist laut Wohnexperte Kurt Jeni Folgendes zu beachten: "Hier muss die Dämmung zum Raum hin mit einer Dampfsperre versehen und die Sparren als Wärmebrücke separat isoliert werden." Jeni empfiehlt hierfür natürliche Materialien wie Jute, Kokos, Wolle oder Holzdämmstoffe, die ökologisch unbedenklich sind. Wichtig ist auch eine Trittschalldämmung nach unten.
Schließlich bleibt die Frage, ob Dachfenster oder Gauben eingebaut werden sollen. Gauben schaffen mehr Platz. Zudem lassen sich mit Giebel-, Walm-,
Schlepp- oder Fledermausgauben architektonische Akzente setzen. Einfacher einzubauen und damit preiswerter sind Dachflächenfenster. Sie sollten großzügig dimensioniert werden, damit viel Licht in den Raum fällt. Brennt die Sonne allerdings auf das Dach, gelangt sehr viel Wärme in den Raum - Rollos oder andere Verschattungssysteme sind unabdingbar.
Soll eine komplette Dachwohnung entstehen, müssen für Bad und Küche Wasser- und Abwasserleitungen installiert und der Fußboden muss wasserdicht versiegelt werden.
Auch beim Aufgang gibt es für den Bauherren einiges zu beachten: Wohnraum unter dem Dach darf nicht nur mit Klapp- oder Ausziehleitern zugänglich sein. Die oft erforderliche neue Treppe muss gesetzlichen Vorschriften zu Mindestbreite, Geländerhöhe, Stufentiefe und Kopffreiheit entsprechen.
Nicht zu vergessen sind die Vorschriften des Brandschutzes. Sie sind in den Landesbauordnungen geregelt.
Die richtige Kalkulation
"Die Gesamtkalkulation sollte neben dem kompletten Ausbau auf jeden Fall auch mögliche Sanierungskosten einschließen", rät Bauspar-Experte Ament.
Vieles kann ein Heimwerker unter Umständen selbst in die Hand nehmen und damit bares Geld sparen. Manche Gewerke, wie der Einbau von Gauben, sollten allerdings nur von Fachbetrieben ausgeführt werden. Das gilt besonders, wenn staatliche Vorschriften zu beachten sind.
Für die Finanzierung eignet sich ein Bausparvertrag wie zum Beispiel Via Badenia 500 oder ImmoStart.
Der Staat unterstützt den Bauherren in seinem Vorhaben. Neben der Wohnungsbauprämie für das Bausparen gibt es den Handwerker-Bonus. Diese Regelung erlaubt, 20 Prozent der Handwerker-Löhne bis zu 6.000 Euro - also
1.200 Euro - von der Einkommensteuer abzusetzen.
Tipps zum Dachausbau sind im Internet zu finden unter:
www.bauen.de/ratgeber/ausbau-renovierung/dachausbau.html
www.dach.de/dach/dachausbau
Weitere Informationen zu den Finanzierungsmöglichkeiten unter www.badenia.de .
Bauexperte Kurt Jeni
Kurt Jeni (53) hat sich nach Hochschulstudium und Ausbildung zum Redakteur in der Baufachpresse einen Namen gemacht. 1988 Wechsel in die Redaktion "Althaus modernisieren", wo er seit 1993 Chefredakteur ist. Inzwischen hat er auch die Chefredaktion der Bauherren-Ratgeber "Die neuen Bäder", "Exklusive Traumbäder", "Exklusive Traumküchen" und "Kamine
 Kachelöfen" sowie "ENERG!E" inne.
Bauspar-Experte Jochen Ament
Jochen Ament leitet als Vertriebsmanager bei der Deutschen Bausparkasse Badenia den Fach- und Vertriebsbereich für über 35.000 Vermögensberater der DVAG-Vertriebe. Er ist seit über 35 Jahren für die Badenia erfolgreich in der direkten Kunden- und Vertriebsbetreuung tätig. Jochen Ament ist 52 Jahre alt, verheiratet und leidenschaftlicher Heimwerker.
Die Deutsche Bausparkasse Badenia AG ist der Spezialist für Wohnvorsorge innerhalb der Generali Deutschland Gruppe. Die Badenia bietet marktgerechte Bausparprodukte, Vor- und Zwischenfinanzierungen, Immobiliendarlehen sowie Produkte für die Eigenheimrente und ermöglicht ihren Kunden so die Baufinanzierung aus einer Hand. Die Badenia ist bundesweit tätig und betreut rund 1,2 Millionen Kunden. Bedeutendster Vertriebspartner ist die Unternehmensgruppe Deutsche Vermögensberatung AG (DVAG).

Deutsche Bausparkasse Badenia AG
Petra Fleisch / Daniela Zilly
Badeniaplatz 1
76114 Karlsruhe
Tel.: 0721 995 - 1211 oder 1212
Fax: 0721 995 - 1209
E-Mail: presse@badenia.de
 www.badenia.de
Generali Deutschland Holding AG
Tunisstr. 19-23
50667 Köln
Deutschland
Telefon: +49 (0) 221 4203 - 3664
Telefax: +49 (0) 221 4203 - 3830
Mail: presse@generali.de
URL: http://www.generali-deutschland.de
<img src="http://www.pressrelations.de/new/pmcounter.cfm?n_pinr_=521834" width="1" height="1">

Pressekontakt

Generali Deutschland Holding AG

50667 Köln

generali-deutschland.de
presse@badenia.de

Firmenkontakt

Generali Deutschland Holding AG

50667 Köln

generali-deutschland.de
presse@badenia.de

Weitere Informationen finden sich auf unserer Homepage