



Wohnraum unterm Dach:
Ein idealer Ort, um kreativ zu arbeiten.

Foto: Velux/Coast Office Architecture

Mehr Platz und Freiheit

Ein Dachausbau schafft zusätzlichen Wohnraum im Eigenheim. Rainer Lohr, Freier Architekt und Berater im Regionalbüro Stuttgart des Verbandes Privater Bauherren (VPB) erläutert im Interview, auf welche Punkte Hauseigentümer besonders achten sollten.

Herr Lohr, wer sein Dach ausbauen will, möchte zuerst wissen, was das Projekt kostet. Gibt es eine Faustformel, mit der man die Kosten abschätzen kann?

› Nein, leider nicht. So etwas wie eine Faustformel gibt es nur im Neubau. Der Finanzbedarf für einen Dachausbau hängt im Wesentlichen davon ab, in welchem Zustand der Dachraum sich befindet und was der Hausbesitzer vorhat. Ist die Dachkonstruktion nicht gedämmt, entstehen Kosten für die Wärmedämmung.



Dipl.-Ing. Rainer Lohr,
Freier Architekt und
VPB-Berater im
Regionalbüro Stuttgart.

Foto: Verband Privater Bauherren

Soll aus dem Dachraum eine vollwertige Wohnung mit Bad werden, sind Elektro- und Sanitärleitungen notwendig. Das ist dann teurer als ein Dachstudio, das nur eine Heizung, aber kein Bad hat. Auch die Belichtung spielt eine Rolle. Gauben sind beispielsweise teurer als Dachfenster.

Wann muss ein Dachausbau vom kommunalen Bauamt genehmigt werden?

› Das Bauamt will dann mitsprechen, wenn die Gebäudekubatur oder die Optik des Daches verändert wird. Beispiel: Wenn der Bauherr eine Gaube auf das Dach setzen oder breitere Dachfenster als im Bebauungsplan vorgesehen einbauen will, muss dies in der Regel genehmigt werden. Zweitens muss das Bauamt einbezogen werden, wenn es Veränderungen an der Statik des Daches gibt.

Welche Vorteile hat ein Dachausbau?

› Meistens geht es darum, mehr Wohnraum für die Familie zu schaffen. Dann hat der Eigentümer einer Bestandsimmobilie zwei Möglichkeiten: Entweder er entscheidet sich für einen Anbau oder einen Dachausbau. Der Dachausbau ist meist einfacher zu bewerkstelligen als ein Anbau. Die Gebäudehülle ist ja schon da. Bei einem Anbau greife ich stärker in die Substanz ein. Bei einem Dachausbau kann die Familie während der Bauarbeiten in der Regel im Haus wohnen bleiben.

Was sind die kritischen Punkte?

› Die Dachkonstruktion muss man statisch prüfen lassen, weil man unter Umständen zusätzliche Lasten ins Dach bringt, zum Beispiel, wenn die Dachbalken für die Wärmedämmung aufgedoppelt werden müssen. Zweiter kritischer Punkt sind Dampfsperren. Die sollten sauber und absolut dicht angebracht werden, damit keine Feuchtigkeit in die Dämmung und das Balkenwerk eindringt. Und die Heizung sollte dimensioniert sein, dass sie den neuen Wohnraum ausreichend beheizt.

Ist eine Aufsparrendämmung oder eine Zwischensparrendämmung besser?

› Das hängt vom Zustand des Daches ab. Wenn das Dach ohnehin neu eingedeckt werden muss, ist es sinnvoll, eine Aufsparrendämmung vorzunehmen. Ist die Eindeckung in Ordnung, wird man eher für eine Zwischensparren- oder Vollsparrendämmung optieren.



Foto: Vola/Pflisi

Luft nach oben: Sichtbare Dachbalken, Kaminofen und Klinker an der Wand schaffen im ausgebauten Dachraum eine besondere Atmosphäre.

Wie muss man sich Ihre Arbeit als VPB-Berater vorstellen?

› Wir planen nicht für die Hausbesitzer. Diese Leistung müssen Hauseigentümer bei einem Architekten oder Bauträger in Auftrag geben. Aber wir begleiten als Dienstleister die Bauherren während der Bauphase und kontrollieren die abgelieferte Qualität, indem wir zu genau definierten Bauabschnitten auf die Baustelle kommen, uns alles anschauen und auf etwaige Mängel hinweisen, die von den Handwerkern rechtzeitig behoben werden sollten. Wir unterstützen die Bauherren auch bei der Abnahme oder wenn während der Gewährleistungsphase Mängel auftreten.

Lohnt sich ein Dachausbau wirtschaftlich?

› Da muss man meines Erachtens unterscheiden. Der Hauseigentümer erhält zwar mehr selbst genutzten Wohnraum. Ich glaube aber nicht, dass die Wertsteigerung der Immobilie so groß ist, dass sie die Kosten des Dachausbaus vollständig refinanziert. Anders kann die Rechnung aussehen, wenn man das ausgebaute Dachgeschoss fremdvermietet oder beruflich nutzt und die Ausbaukosten steuerlich abschreibt.

Herr Lohr, vielen Dank für das Gespräch.