

## **Dachgeschosswohnungen: beliebt oder doch zu kostspielig?**

Dachgeschosswohnungen sind ungemein beliebt. Geht es nach den Wünschen vieler Mieter, gäb es mehr ausgebaute Dachböden als darunterliegende Wohnungen. Doch trotz der großen Nachfrage, bleibt ein großer Teil der Dachstühle in Berlin weiterhin ungenutzt. Einer Erklärung dafür, dass nicht mehr Eigentümer ihre Dachgeschosse ausbauen, gibt es nicht - dafür aber eine Vielzahl von Erklärungsversuchen.

Wenn wir über den Berliner Immobilienmarkt reden, muss man eines wissen: Berlin ist eine Mieterstadt. Laut einem Bericht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom Mai 2011, gibt es 1,9 Mio. Wohnungen in Berlin. Davon sind 1,6 Mio. Wohnungen am gesamten Wohnungsbestand Mietwohnungen, also stolze 86 Prozent. Auch wenn die Zahlen aus 2011 schon einige Jahre zurück liegen mögen, so haben sich auf dem Immobilienmarkt bisher keine großen Umwälzung vollzogen. Nach wie vor ist Berlin einer Mieterstadt. Oder aus einer anderen Perspektive betrachtet: Berlin ist eine Vermieterstadt.

Der typische Vermieter in Berlin ist Privat. Denn was die Datenerhebung der Senatsverwaltung auch deutlich macht, von diesen 1,6 Mio. Mietwohnungen, sind über 72 Prozent in privater Hand. Der Rest wird von Wohnungsbau-genossenschaften (11,4 Prozent) und städtischen Wohnungsbaugesellschaften (16,4 Prozent) verwaltet. Eine Situation, wie es sie in Deutschland kein zweites Mal gibt und mit der wechselvollen Geschichte Berlins verknüpft ist.

Während die großen Wohnungsbaugesellschaften zeitig und in großem Umfang in Modernisierung und Ausbau investieren können, zeigt sich demgegenüber, dass die private Hand vor Ausgaben zurückschreckt. Denn private Vermieter besitzen keine große Investitionskraft, vermeiden des Investitionsrisiko. Der Ausbau eines Dachgeschosses wird deshalb noch zu sehr gescheut. Eine andere Erklärung findet sich in den Vorschriften und Rechtsgrundlagen. Denn, wer sein Dachgeschoss ausbauen möchte, braucht mehr als viel Geduld und die Bereitschaft zu investieren.

Am Anfang steht die Baugenehmigung und damit die Frage, ob überhaupt Wohnraum unter dem Dach geschaffen werden darf. Um als Wohnraum überhaupt anerkannt zu werden, müssen die geschaffenen Räume eine ausreichende Höhe aufweisen. Mit all den Dachschrägen wird dies für die meisten bauwilligen Vermieter zur Rechenfalle. Denn mehr als die Hälfte der Grundfläche muss über eine Höhe von 2,40 Meter – mindestens jedoch 2,20 Meter – ausweisen.

Den Berechnungen folgen Auflagen für den Brandschutz sowie die aktuellen Normen und technischen Regeln für sämtliche Ausbauten. Die Dämmung stellt sich dabei als besondere Herausforderung dar, schließlich bringt die Energiewende auch neue Auflagen mit sich. Und nicht zuletzt unterliegt der Ausbau eines Dachgeschosses dem Bebauungsplans des Bezirkes.

Maßgebend ist die im Bebauungsplan aufgeführte Geschossflächenzahl, die durch den Ausbau nicht überschritten werden darf. Wird die zulässige Geschossfläche je Quadratmeter größer -wie etwa durch den Ausbau des Dachbodens- und übersteigt damit die im Verhältnis dazu stehende Grundstücksfläche, muss ein Ausbau genehmigt werden. Auch führen die städtischen Vorschriften aus, dass jede neue Wohnung PKW-Stellplätze nachzuweisen hat. Gerade in dicht besiedelten Räumen ein für viele private Vermieter kaum zu überwinden scheinendes Problem.

Doch das könnte sich in Zukunft ändern. Mittlerweile gibt es für private Eigentümer Hilfe. In Berlin hat sich das Unternehmen DANAWU GmbH auf den Ausbau von Dachgeschossen spezialisiert. Private Eigentümer können mit den Profis von DANAWU ihr persönliches Profil erstellen lassen. Dies beinhaltet einen sukzessiven Plan, wie das Dachgeschoss am besten ausgebaut und genutzt werden kann. Mit einem Bausachverständigen wird eine Begehung vereinbart und der Eigentümer ausführlich beraten. Denn ob die neu gewonnene Wohnfläche besser vermietet oder verkauft werden soll, spielt bereits vor dem Ausbau eine entscheidende Rolle. Dachgeschosswohnungen sind beliebt und begehrt, ihr Wert ist jedoch noch immer von Stadtteil, Größe und dem Mietpreisspiegel abhängig.

Mehr unter [www.danawu.de](http://www.danawu.de)

**Kontakt für Presseanfragen:**

DANAWU GmbH

Sandrina Koemm

Mobil 0176 70 35 35 03

Telefon 030 303 66 28 38

[presse@danawu.de](mailto:presse@danawu.de)